

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

**Assessorato Territorio ed Ambiente**  
 DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
 SERVIZIO 3 AFFARI URBANISTICI SICILIA  
 CENTRALE E NORD - ORIENTALE

U.O.3.1 N. prot.....  
 (Affari urbanistici dell'area metropolitana di ME)



REGIONE SICILIANA

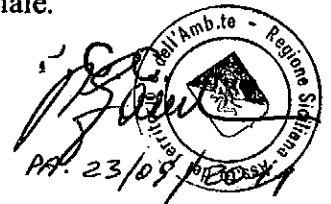
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 4.....  
 AL D.D.G. N. 688 DEL 23/09/2011  
 IL DIRIGENTE DELL'U.O. 3.1

del.....  


OGGETTO: Comune di Villafranca Tirrena (Me) – Piano di Urbanistica Commerciale.

PARERE n° 12 del 5/07/2011

**PREMESSO** che:

Con nota prot.n.2171 del 9/02/2011, registrata al protocollo di questo Assessorato al n. 9353 dell'11/02/2011, il Comune di Villafranca Tirrena ha trasmesso per i conseguenti provvedimenti di competenza, la documentazione relativa al Piano di Urbanistica Commerciale redatto ai sensi degli artt. 5 e 9 della l.r. n.28/99, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29/06/2010.

Con nota prot.n.14683 del 08/03/2011, questo Assessorato, esaminata la documentazione pervenuta, ha richiesto al suddetto Ente, alcune integrazioni e dei chiarimenti in merito a quanto segue:

- 1) alla mancata acquisizione del parere del Genio Civile in ordine alla variante in oggetto;
- 2) alle procedure adottate per la VAS, in particolare se il Comune intende procedere all'acquisizione di detta valutazione o alla sua esclusione per la variante di che trattasi;
- 3) all'elaborato "Relazione e norme tecniche", in quanto non risulta chiaro se lo stesso per quanto dispone in merito alle così dette sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D2.1, D3.2a e D3.2b di cui all'art.11, è da considerarsi sostitutivo degli artt.34, 35, 36 e 37 dell'elaborato N.T.A., del P.R.G. vigente o devono intendersi integrative alle stesse.

In riferimento a detta nota Assessoriale, con nota prot. n. 9415 del 10/06/2011, assunta al protocollo di questo Assessorato al n.39849 del 14/06/2011, il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa e ha prodotto i suddetti chiarimenti richiesti da questo Assessorato che di seguito si riportano:

- 1) In merito al Parere del Genio Civile di Messina, il Comune ha comunicato che non è stato richiesto allo stesso il parere, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74, "perché con il Piano Urbanistico Commerciale non propone nuove costruzioni e/o modifiche ai parametri urbanistici, ma solo modifiche delle destinazioni d'uso delle volumetrie esistenti, che non necessitano di valutazioni in ordine al citato art.13 della 64/74."
- 2) In relazione alla necessità di procedere all'acquisizione della VAS o della eventuale sua esclusione della variante in oggetto, ha specificato di avere trasmesso al Servizio 2 VAS-VIA di questo Assessorato, la nota prot. n.5967 del 12/04/2011, nella quale si chiarisce che la variante in argomento rientra nella fattispecie prevista dal punto 1.2 comma 6, capoverso 5 dell'allegato "A" della Deliberazione di Giunta Regionale n.200 del 10/06/2009, per le quali è prevista l'esclusione della procedura della VAS.

Sulla stessa il Comune rappresenta di non aver avuto alcun riscontro da parte del Servizio 2VAS-Via e pertanto ritiene, formatosi il silenzio assenso.

Il riferimento alle "sottozone D1.1 D1.2, D1.3, D2.1, D3.1, D3.2a, e D3.2b, di cui all'art.11 contenuto nell'elaborato "Relazione tecnica e Norme Tecniche", "...è da intendersi come sostitutivo agli artt. 34, 35, 36, 37 delle N.T.A. del P.R.G. vigente".

La documentazione trasmessa dal Comune di Villafranca Tirrena con le suddette note comunali prot. n. 2171 del 9/02/2011 e prot. n. 9415 del 10/06/2011, è qui sotto elencata:

- a) Copia conforme di Delibera di consiglio comunale n.23 del 29/06/2010, di adozione del Piano di Urbanistica Commerciale;
- b) Relazione e Norme Tecniche;
- c) Tavola unica(elaborato grafico);
- d) Avviso sindacale, pubblicato sul sito comunale [www.comune.villafrancatirrena.me.it](http://www.comune.villafrancatirrena.me.it), che all'Albo Pretorio;
- e) Manifesto murale
- f) Copia pubblicazione su quotidiano a diffusione regionale dell'avviso di deposito;
- g) Copia pubblicazione su GURS dell'avviso di deposito;
- h) Certificazione del Segretario Generale relativa all'avvenuta regolare pubblicazione dell'Avviso Sindacale all'Albo Pretorio e sulla GURS, riportante la decorrenza dei termini per la presentazione di opposizioni ed osservazioni;
- i) Osservazioni ed opposizioni;
- j) Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 23/12/2010 inerente le determinazioni sull'osservazione, con allegata relazione dei progettisti sull'osservazione;
- k) Relazione di accompagnamento al Piano;
- l) Certificazione del Segretario Comunale che attesta che l'elaborato originale, allegato alla delibera Consiliare n.23 del 29/06/2010, riporta le firme di rito di cui all'art.186 dell'O.R.EE.LL.

Premesso quanto sopra, si chiarisce preliminarmente che la procedura invocata ex art.5 e 9 L.R.n.28/99 riguarda esclusivamente i comuni che alla data di entrata in vigore di detta norma risultano sprovvisti di programmazione e, conseguentemente, la variante in argomento in quanto modificativa della programmazione della rete commerciale approvata unitamente al P.R.G. nei termini del suddetto art.5 comma 7 L.R. 28/99 del comune è da intendersi valutabile nei termini ordinari ex art.4 L.R. 71/78.

Ciò posto, **RILEVATO** che:

Il Comune di Villafranca Tirrena, risulta dotato di un P.R.G., approvato con D. A. n. 104 del 21/02/2005, adeguato alla L.R. 28/99, nei termini del comma 7 dell'art.5.

Il suddetto Ente, ha ritenuto di adeguare detta programmazione alle attuali esigenze ed in relazione all'adeguamento dell'offerta commerciale.

Con delibera n.23 del 29/06/2010, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Urbanistica Commerciale e contestualmente ha modificato l'art.11 del medesimo P.U.C. nel testo riformulato dalla Commissione Consiliare ed allegato alla stessa delibera, cassando i punti c) d) del comma 5, oltre che l'intero paragrafo successivo, in quanto la deroga ai parcheggi pertinenziali nella zone B costituirebbe motivo di incremento di traffico indotto.

A seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78 della variante in argomento, è stata presentata l'osservazione a firma del sig. Venuto Salvatore del 26/10/2010, per conto della Società E.L.V.A. s.r.l., assunta al protocollo del Comune in data 27/10/2010 al n.16728 e trasmessa a questo Assessorato con la suddetta nota comunale n.2171 del 9/02/2011.

Dal contenuto dell'osservazione si evince che la Ditta ricorrente E.L.V.A. s.r.l, proprietaria dei locali di un'attività commerciale sita nella via Don Luigi Sturzo n.74, ed in fase di passaggio alla Società Grossi, che rilevarebbe l'esercizio modificandone l'orientamento commerciale e mantenendo le caratteristiche di media struttura, lamenta l'impossibilità di aprire tale esercizio a causa delle modifiche introdotte dal Consiglio Comunale con la Delibera di adozione n. 23 del 29/06/2010. Inoltre non condivide l'operato dell'Amministrazione in quanto la 3<sup>a</sup> Commissione consiliare avrebbe fondato la propria determinazione di cassare, fra l'altro, il paragrafo relativo alla deroga ai parcheggi pertinenziali sul solo timore di un incremento di traffico indotto. Propone

quindi, "di rivedere le regole per l'assegnazione dei posti auto, ove esistono, come nel caso concreto, dei parcheggi a pagamento che, non essendo fruiti dalla collettività e, quindi, in esubero, potrebbero essere utilizzati dalla Società in questione.....che si dichiara disposta a stipulare apposita convenzione con il Comune, che preveda un corrispettivo a fronte della possibilità di utilizzare i parcheggi per la clientela o, comunque, in altro modo a monetizzare l'utilizzo degli stessi".

Con deliberazione n. 51 del 23/12/2010, il Consiglio Comunale, a seguito del parere negativo, reso congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio tecnico e dal responsabile dell'Ufficio del Commercio e dal parere dell'avvocato del Comune, Simona Corvaja, su richiesta del presidente del consiglio comunale, allegati alla suddetta delibera, ha controdedotto all'osservazione della ditta E.L.V.A. s.r.l. determinandosi con il rigetto della stessa.

Dal parere espresso dall'avvocato Corvaja si evince che le doglianze della ditta ricorrente non trovano accoglimento avendo il Comune operato nel rispetto delle direttive regionali. Che "... come una programmazione che mancasse di adeguarsi ai requisiti urbanistici ed edilizi fissati dalla normativa regionale (con particolare riferimento alle dotazioni degli standard pubblici di verde e parcheggio e di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali) per un verso si paleserebbe come illegittima, poichè contrastante con una disciplina gerarchicamente sovraordinata, per altro, esporrebbe l'Amministrazione alle sanzioni ivi previste....."

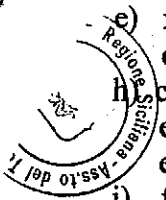
In merito alle doglianze della Ditta ricorrente sull'operato dell'Amministrazione per quanto riguarda la determinazione della 3<sup>a</sup> commissione di cassare il paragrafo relativo alla deroga ai parcheggi pertinenziali sul solo timore del traffico indotto, l'Avvocato non accoglie tale doglianza. In merito richiama il Supremo Consesso Amministrativo che, si è pronunciato avendo modo di chiarire che "in presenza di una accertata destinazione urbanistica" di una determinata area a parcheggio pubblico, non può ritenersi compatibile la destinazione durevole a parcheggio per la clientela di una determinata struttura di vendita "in assenza di un' apposita variante dell'attuale strumento urbanistico locale che stabilisca formalmente tale variazione d'uso con un apposito vincolo di destinazione, da formalizzare poi mediante la stipula di un' apposita convenzione con il Comune". (cfr. Consiglio di Stato sez.V, n.4059 del 25/06/2010). In altri termini, continua l'avvocato, "l'unica soluzione prospettabile in alternativa alla possibilità già individuata dalla legge, di asservire permanentemente alla funzione di parcheggio pertinenziale altra area, localizzata entro 300 metri e collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche, appare quella di una variazione urbanistica della zona con apposito vincolo di destinazione permanente di una porzione di area a parcheggio per la clientela".

#### DESCRIZIONE del P.U.C.

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

Ai fini dell'attuazione della programmazione commerciale, sono state predisposte le specifiche norme di attuazione, di cui art.1, e sono stati evidenziati gli obiettivi che si sintetizzano nei seguenti punti, che qui sotto si elencano:

- 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, (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) favorire la costituzione del Centro Commerciale Naturale a Villafranca centro, promuovendone l'attività e l'organizzazione al fine di farlo agire come soggetto di un'offerta commerciale integrata;



- e) favorire la formazioni di gallerie commerciali, anche attraverso il riuso di immobili dismessi;
- h) consentire i cambi di destinazioni d'uso nelle sotto-zone urbanistico - commerciali per evitare la realizzazione di nuovi volumi edilizi e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente;
- i) favorire la redazione ed esecuzione di progetti di valorizzazione commerciale nei tre ambiti Bauso, Calvaruso e Serro, volti alla riqualificazione ed allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, per rafforzare anche l'immagine e l'identità di detti ambiti urbani;
- l) consentire delle deroghe nella dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela, utilizzando, nei relativi casi, l'istituto della "monetizzazione".

La programmazione Commerciale individua una serie di sottozone urbanistiche commerciali, all'interno dei centri abitati e delle frazioni e delle zone "D" del vigente P.R.G., in particolare quelle relative ai centri abitati sono:

- Villafranca Tirrena : sottozone (B1, B2,B3) e (C1,C2,C3);
- Bauso: sotto-zone A2, B1, B2, B3; C3;
- Calvaruso: sotto-zone A2; B1, B2; C3;
- Serro: A2; B2;

Quelle individuate nelle zone "D" sono indicate quali sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D2.1, D3.1, D3.2a, D3.2b.

All'interno delle differenti sotto-zone urbanistico-commerciali, che, dal punto di vista territoriale, coincidono con le corrispondenti zone territoriali omogenee del P.R.G., sono consentite le seguenti tipologie di esercizi:

- a) Nelle sotto zone A2 è consentito solo l'insediamento di esercizi di vicinato;
- b) Nelle sotto-zone B1, B2, B3 dell'ambito Villafranca Tirrena è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture;
- c) Nelle sotto-zone B1, B2 e B3 dell'ambito Bauso, B1 e B2 dell'ambito Calvaruso e B2 dell'ambito Serro è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture (ma con superficie non superiore a mq. 300);
- d) Nelle sotto-zone C1 dell'ambito Villafranca Tirrena è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture;
- e) Nelle sotto-zone C2 dell'ambito Villafranca Tirrena è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture (ma con superficie non superiore a mq. 300);
- f) Nelle sotto-zone C3 degli ambiti di Villafranca Tirrena, di Calvaruso e di Bauso è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato;
- g) Nelle sottozone D1.1, D1.3, D2.1, D3.1, D3.2b è consentito:
- g1) l'insediamento di medie strutture (ma con superficie di vendita non inferiore a mq.150);
- g2) l'insediamento di grandi strutture di vendita di livello inferiore (anche con la modalità del centro commerciale locale urbano o del medio centro commerciale).
- h) Nella sotto-zona D1.2 è consentita l'attività di commercio al dettaglio per la vendita, nei locali, di produzione, o a questi adiacenti, la cui superficie destinata alla vendita non può superare i mq.100 (cento), dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio, relativamente ai beni riconducibili all'attività artigiana ivi esercitata;
- i) Nella sotto-zona D3.2a è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato.

In merito alla dotazione di parcheggi pertinenziali, il Piano di Urbanistica commerciale prevede gli stessi, per le medie e grandi strutture (eventualmente, per le prime e le seconde, anche se richieste con le modalità del centro commerciale), nei seguenti casi:

- A) nuove aperture;
- B) ampliamenti oltre il 20% delle superfici precedentemente autorizzate
- C) trasferimenti in sede.

La dotazione minima è la seguente:



- a) medie strutture di vendita alimentari o miste: richiesta una dotazione di mq.1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- b) medie strutture di vendita non alimentari: richiesta una dotazione di mq.0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) per le grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq., richiesta una dotazione di mq.2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) per le grandi strutture di vendita non alimentari: con superficie inferiore ai 5.000 mq: richiesta una dotazione di mq.1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) per i centri commerciali la dotazione di parcheggi è calcolata distintamente:
  - e1) per le medie e grandi strutture in esso presenti, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere a), b), c), d) di cui sopra.
  - e2) per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio è prevista in mq.1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.
- f) Per le grandi strutture ed i centri commerciali di cui alle lettere c), d), e), relativamente agli ambienti quali depositi, uffici a servizio dell'attività commerciale, disimpegni, corridoi e connettivo in generale il calcolo dei parcheggi pertinenziali andrà effettuato in relazione alla volumetria e dovrà essere pari, in Metri quadrati, ad 1/10 della stessa.
- g) Nei casi di ampliamento di cui alle precedente lettera B), la misura della dotazione va riferita all'intera superficie di vendita dei locali che si ottiene a seguito dell'ampliamento.

Il Comune per agevolare le iniziative tendenti all'insediamento delle medie strutture e per procedere all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, non richiede dotazioni di parcheggio nei seguenti ambiti di zona e per i casi qui di sotto specificati:

- 1) Negli ambiti di Bauso, Calvaruso, Serro, nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione;
- 2) In tutti gli ambiti di cui al precedente punto 1) più quello di Villafranca Tirrena:
  - a) Per interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata.
  - b) Se l'attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi senza aumento di superficie.

Con l'adeguamento della programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, le sottozone D del P.R.G., sono configurate come altrettante zone urbanistico-commerciali, le cui nuove definizioni e destinazioni d'uso sono, rispettivamente, le seguenti:

**Sottozona D1.1 Aree con impianti artigianali e industriali esistenti, con suscettività d'uso commerciale.**

La sottozona comprende aree occupate da complessi produttivi.

Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali, industriali, commerciali (per medie strutture di vendita).

La superficie commerciale non potrà superare il 30% della superficie totale coperta esistente; in caso di demolizione e ricostruzione, il rapporto di copertura non potrà superare il 30%.

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio, la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi si realizzano per mezzo di Piani Attuativi da redigere nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

**Sottozona D1.2**

La sottozona comprende le aree artigianali esistenti (aree P.I.P.)

Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali e commerciali (per la vendita nei locali di produzione nei locali a questi adiacenti di beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio, relativamente ai beni riconducibili all'attività artigianale ivi esercitata.

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio.

**Sottozona D1.3** Aree con impianti artigiani e industriali ex Pirelli, con suscettività d'uso commerciale e direzionale.

La sottozona comprende aree occupate dai complessi produttivi ex Pirelli.

Destinazioni d'uso ammesse: le attività artigianali, industriali, commerciali (per medie strutture di vendita, per grandi strutture di vendita di livello inferiore).

La superficie commerciale non potrà superare il 30% della superficie totale coperta esistente; in caso di demolizione e ricostruzione, il rapporto di copertura non potrà superare il 30%.

= Attività per la somministrazione di alimenti e bevande

= Attività direzionali (uffici, agenzie, immobiliari, bancarie, assicurative e simili).

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio, la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi si realizzano per mezzo di Piani Attuativi da redigere nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

**Sottozona D2.1** aree specialistiche commerciali-direzionali di progetto

Destinazioni d'uso ammesse : attività commerciale (per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore); attività per la somministrazione e la ristorazione; attività direzionali (uffici, agenzie immobiliari, bancarie, assicurative, e simili); attività ed attrezzature per il tempo libero.

I Parcheggi e il verde pubblico: sono secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/68, art.5.

I Parcheggi pertinenziali per la clientela: secondo quanto stabilito dall'art.16 del DPRS n.165/2000 e dalla legge n.122/89.

Gli interventi edilizi si realizzano per mezzo di Piani di Attuazione. L'intervento deve ricomprendere l'intero lotto.

**Sottozona D3.1** aree con impianti industriali esistenti dismessi con suscettività d'uso commerciale- direzionale.

Comprende le aree occupate da complessi produttivi dismessi, riconvertiti o da riconvertir, che insistono all'interno del centro urbano di Villafranca Tirrena.

Destinazioni d'uso ammesse: attività turistiche ed alberghiere; attrezzature sportive e ricreative; sale polifunzionali per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; attività direzionali(uffici, agenzie immobiliari, bancarie, assicurative e simili); rimessaggio barche; attività commerciali(per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore); attività per la somministrazione e la ristorazione.

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio, la demolizione e ricostruzione, fatto salvo il maggiore volume esistente e regolarmente autorizzato.

Gli interventi si realizzano per mezzo di Piani Attuativi da redigere nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

**Sottozona D3.2a** aree con impianti industriali esistenti dismessi con suscettività d'uso commerciale-direzionale.

Sono le aree occupate da complessi produttivi dismessi, da risanare, che insistono all'interno del centro urbano di Villafranca Tirrena.

Destinazioni d'uso ammesse: le attività direzionali (uffici, agenzie, immobiliari bancarie, assicurative, simili); attività commerciali (per esercizi di vicinato; attività per la somministrazione e la ristorazione.

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio, la demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione gli interventi sono attuati per mezzo di un Piano unitario di riqualificazione urbanistico-ambientale che prevede, tra l'altro, la cessione al Comune di un'area già riqualificata avente una superficie pari ad almeno il 20%.

**Sottozona D3.2b** aree con impianti industriali esistenti dismessi con suscettività d'uso commerciale-direzionale.

Sono le aree occupate da complessi produttivi dismessi, da risanare, che insistono all'interno del centro urbano di Villafranca Tirrena.

Destinazioni d'uso ammesse sono: attività turistiche alberghiere; attrezzature sportive e ricreative, sale polifunzionali per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; attività direzionali (uffici, agenzie immobiliari, bancarie, assicurative e simili); attività commerciali (per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore); attività per la somministrazione e la ristorazione.

Nei complessi produttivi è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento igienico ed edilizio, la demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione gli interventi si attuano per mezzo di un Piano unitario di riqualificazione urbanistico-ambientale che prevede, tra l'altro, la cessione al Comune di un'area già riqualificata avente una superficie pari ad almeno il 20%.

Per tutte dette superiori sottozone **D1.1, D1.2, D1.3, D2.1, D3.1, D3.2a, D3.2b** gli indici urbanistici sono: rapporto di copertura 1/3 e altezza massima : ml. 7,50 (fatti salvi i volumi tecnici).

#### CONSIDERATO che:

- Sono state osservate le procedure di legge relative alla pubblicazione e che a seguito della stessa risulta presentata una osservazione avverso al Piano di Urbanistica Commerciale, così come risulta dalla certificazione del Segretario comunale;
- 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 e alle direttive dettate al D.P.R.11/07/2000, ad esclusione di quei punti che, per le considerazioni appresso formulate, risultano difformi;
- Può concordarsi con quanto chiarito dal Comune in merito al parere art.13 della L.R. 64/74, in quanto il Piano Urbanistico Commerciale non propone nuove costruzioni e/o modifiche ai parametri urbanistici, ma solo modifiche delle destinazioni d'uso delle volumetrie esistenti, che non necessitano di valutazioni in ordine al citato art.13 della Legge 64/74, così come è riportato nella citata nota comunale n.9415 del 10/06/2011;
- In relazione alla tipologia della programmazione in argomento che sostanzialmente prevede intervento sull'edilizia esistente, quasi interamente inglobata nel tessuto urbano, può ritenersi condivisibile quanto affermato con nota comunale n.5967 del 12/04/2011 con la quale è stata trasmessa al Servizio 2 VIA-VAS la relazione motivata con la quale il Comune di Villafranca Tirrena ritiene che la variante in argomento rientra nella fattispecie prevista dal punto 1.2 comma 6, capoverso 5 dell'allegato "A" della Deliberazione di Giunta Regionale n.200 del 10/06/2009, per le quali è prevista l'esclusione della procedura della Vas;
- L'intervento proposto risulta compatibile con l'assetto urbano in cui ricade;
- La sottozona D1.3 (Aree con impianti artigianali e industriali ex Pirelli, con suscettività d'uso commerciale e direzionale) deve considerarsi stralciata, in quanto rientra nelle aree normate dal Piano Regolatore Generale Consortile, approvato con decreto Assessoriale n°557 del 26/07/2002 e successivo Decreto Assessoriale n°910 del 31/10/2002 e come tale regolata dal medesimo Piano tuttavia vigente, su cui può intervenire, ex art.18 L.1/84, soltanto il Consorzio ASI di Messina, tuttavia vigente, fatto salvo quanto previsto dall'art.28 della norma sul commercio in argomento, riguardante le attività preesistenti.



La norma che regola la programmazione commerciale in argomento, riguarda soltanto le attività commerciali previste nell'allegato n.2 del D.P.R.S 11/07/2000 (CODICI ATECO) richiamato negli art.7 e 11 della legge n.° 28/99.

Sono conseguentemente da disattendere le norme che, riportate negli articoli relativi alle sottozone "D2.1", D3.1, D3.2a e D3.2b , " prevedono la possibilità di modifica della destinazione d'uso e consentono l'allocazione di attività non rientranti nel citato "Allegato n. 2". Detti articoli devono pertanto essere riformulati eliminando la possibilità di insediare attività non previste nel citato allegato n. 2.

- In ultimo, alcune zone di previsione, in particolare sia le zone "D3.1" sia le così dette "grandi strutture", ricadono in parte all'interno della fascia dei mt.150 dalla battigia ex art.15 lett.a) della l. r. n°. 78/76, per le stesse può essere consentita soltanto la mutazione di destinazione d'uso, fatta salva la legittimità dell'edificato in relazione alla entrata in vigore della L.R. 78/76 e nei limiti di quanto appena precedentemente prescritto, procedendo esclusivamente attraverso eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di cubatura, da effettuarsi sugli immobili esistenti.
- Si ritiene l'osservazione non accolta, poiché riguarda scelte urbanistiche di competenza comunale a seguito di specifiche valutazioni sugli eventuali effetti che sarebbero stati causati dalle citate norme, ed in quanto le medesime scelte non si pongono in contrasto con le norme vigenti. In merito alla proposta di poter utilizzare eventuali parcheggi pubblici a pagamento, non fruiti dalla collettività, si ritiene che si possa operare secondo quanto previsto dall'art.16 comma 8 del DPRS 11 Luglio 2000.

per quanto sopra, rilevato e considerato questa U.O. 3.1 del Servizio 3/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 Villafranca Tirrena con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 29/06/2010 meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 71/78, con le prescrizioni di cui ai superiori considerata.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3  
(Arch. Maurizio Denaro)

IL DIRIGENTE DELL'U.O.3.1  
(Arch. Domenica Gambino)