



COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE
(Provincia di Palermo)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 del 15-02-2018

OGGETTO: *“Modifica della Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 1.02.2001 recante “Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all’art.5, comma 5, L.R. n.28/99 in tema di disciplina del Commercio”.*

L’anno 2018, il giorno quindici del mese di febbraio, con inizio alle ore 17.00 nella sala delle adunanze Padre Bagliesi del Comune di Isola delle Femmine, convocato con l’osservanza delle modalità di legge si è riunito il Consiglio Comunale con procedura straordinaria.

Presiede la seduta: l’Avv. Rappa Pietro Salvatore

All’appello risultano:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| RAPPA PIETRO SALVATORE | PUCCIO MARIA GRAZIA |
| CALTANISSETTA GIUSEPPE | |
| NEVOLOSO BENEDETTO | |
| BILLECI ORAZIO | |
| GUERCIO BARTOLA | |
| LUCIDO ANNA GAIA | |
| GRADINO VIVIANA | |
| CROCE GIOVANNA | |
| PROVENZA ANNA | |
| PALAZZOLO ANTONINO DOMENICO | |
| PAGANO GIUSEPPE | |
| CATANIA MARIA ROSA | |
| NEVOLOSO ORAZIO | |
| GIAMBONA DANIELA | |
| Presenti n. 14 | Assenti n. 1 |

Sono presenti in aula:

(SINDACO) BOLOGNA STEFANO

(ASSESSORI) MANNINO ANGELO, CALTANISSETTA GIUSEPPE

Scrutatori i Consiglieri Signori: GRADINO VIVIANA, CROCE GIOVANNA E BILLECI ORAZIO

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, il Presidente Avv. Rappa Pietro Salvatore, dichiara aperta la discussione sull’argomento in oggetto.

Partecipa il Segretario Ricupati cristoforo, il quale provvede alla redazione del presente verbale, La seduta è pubblica.

Il Responsabile facente funzioni del Settore 3° - Urbanistica, Arch. Gerlando Mallia, su disposizione sindacale prot.17873 del 15.12.2017, propone l'adozione della presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: *Modifica della Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 1.02.2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art.5, comma 5, L.R. n.28/99 in tema di disciplina del Commercio"*.

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE

Vista la disposizione sindacale prot.17873 del 15.12.2017, con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Gerlando Mallia, viene incaricato di predisporre la suddetta proposta di deliberazione;

Considerato che questo Ente ha già avviato un percorso per fronteggiare le esigenze di riorganizzazione strutturale, necessaria ad assicurare il processo di risanamento amministrativo e recupero della legalità;

Considerato che il Comune di Isola delle Femmine risulta dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G. relativo alle zone "B", "D", "E" approvato con D.A. 83/77;
- P.R.G. relativo alle zone stralciate "C" approvato con D.A. 121/83 e relativo Piano Particolareggiato vigente;
- P.R.G. variante fascia litoranea approvato con D.A. 585/91;

Visto che con deliberazioni di G.C. n.150 del 10.12.1999 e n. 157 del 21.12.1999 è stato conferito ad un Architetto libero professionista l'incarico per la redazione del P.R.G., i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono ormai scaduti;

Vista la L.R. 22.12.1999, n. 28, pubblicata sulla G.U.R.S. 24.12.1999, n. 60, relativa alla "Riforma della disciplina del commercio";

Visto il D.P.R.S. 11.07.2000, pubblicato sulla G.U.R.S. 28.07.2000, n.35, contenente le direttive e gli indirizzi di programmazione commerciale ed i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale;

Considerato che, ai sensi del comma 5 dell'art.5 della L.R. 28/99, i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, approvati a mezzo di apposite varianti da adottare e trasmettere entro il termine di 180 giorni dalla pubblicazione delle direttive di cui al comma 1, all'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, il quale decide, anche prescindendo dal parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, nel termine di 45 giorni dalla ricezione degli atti, decorso il quale, in caso di silenzio, le varianti si intendono approvate;

Valutata la delibera C.C. n.43 del 12.10.2015 con la quale è stato approvato all'unanimità l'Atto di indirizzo in cui il Consiglio ha dettato il suo orientamento sulla proposta di insediamento di una grande struttura di vendita in un'area industriale dismessa da riqualificare, con particolare riferimento ai compiti dell'Ufficio Tecnico e all'iter procedurale;

Considerato che con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 2007 è stata adottata la revisione del Piano Regolatore Generale del Comune di Isola delle Femmine;

Preso atto che con nota prot.22402 del 23.11.2016, l'ARTA ha restituito a questo Comune la revisione del PRG adottato con deliberazione di CC n.33/2007 per la sua riadozione, previa verifica degli adeguamenti e adempimenti di legge;

Considerato che nelle more della riadozione del nuovo P.R.G. da adeguare anche alle disposizioni di cui alla L.R. 28/99, è necessario adottare alcune misure per consentire l'attuazione della nuova normativa in tema di disciplina del commercio, attraverso una modifica della disciplina urbanistica vigente in ambito comunale;

Ritenuto, però, che l'obbligo di adeguare il P.R.G. alla normativa in materia di disciplina del commercio non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione urbanistica in itinere già individuati con la adozione delle direttive generali di cui alla Deliberazione di C.C. n.71 del 29.09.2000;

Ritenuto, pertanto, indispensabile rimandare al progettista del P.R.G. la puntuale disamina delle problematiche individuate nella L.R. 28/99 e la formulazione di una soluzione progettuale che tenga conto oltre che delle direttive generali già impartite con Deliberazione di C.C. n.71 del 29.09.2000, anche delle direttive integrative specifiche inerenti la materia commerciale che saranno formulate con questa apposita Deliberazione di C.C.;

Considerato che negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Isola delle Femmine, non risulta individuata alcuna area con specificata destinazione commerciale;

Visto l'art. 13, comma 3, punto d, del D.P.R.S. 11.07.2000 il quale prevede anche il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali o il frazionamento di quelli esistenti;

Considerato che l'art. 16 del sopracitato D.P.R.S. prevede che il Comune può stabilire la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica;

Preso atto che con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 1.02.2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art.5, comma 5, L.R. n.28/99 in tema di disciplina del Commercio" è stata regolamentata la disciplina del commercio nel territorio comunale;

Considerato che con nota prot. 2943 dell'1.03.2001, questo Comune ha trasmesso all'Assessorato Reg.le Territorio e Ambiente la delibera di Consiglio Comunale n.3 dell'1.02.2001, in adempimento al comma 5, art.5 della L.R. n.28/99 ss.mm.ii.aa.;

Considerato che in data 22.05.2001, il Segretario Comunale ha attestato *che la programmazione della rete distributiva vigente nel territorio di questo Comune risulta essere quella prevista nella delibera consiliare n.3 dell'1.02.2001 avente per oggetto "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art.5, comma 5, della L.R. n.28/99 in tema di disciplina del Commercio"*;

Vista la nota prot.3012 del 24.11.2010 con la quale l'Assessorato Reg.le Attività Produttive comunica a questo Comune che l'iter di commissariamento, precedentemente attivato, si ritiene concluso in quanto l'ente ha adempiuto agli obblighi di legge;

Considerato che il Comune di Isola delle Femmine, dal punto della previsione urbanistica del settore commerciale, si ritrova nella fattispecie prevista dal comma 5 dell'art.15 del DPRS 11 luglio 2000, cioè *"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"*;

Preso atto che l'art. 15, comma 3, del D.P.R.S. 11.07.2000, stabilisce che:

"3. In linea di indirizzo, nello strumento urbanistico generale, il commercio di vicinato sarà considerato una delle destinazioni d'uso ammesse, insieme ad altre, nelle zone prevalentemente residenziali e miste e, in particolare, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti da riqualificare. Le medie strutture di vendita saranno invece di norma una delle destinazioni ammesse nelle zone urbane a carattere misto, consolidate o da riqualificare, ma possono anche essere individuate in zone per nuovi insediamenti e in zone specialistiche (del tipo sottozona D3). Le grandi strutture di vendita saranno di norma collocate o realizzabili in zone specialistiche (del tipo sottozona D3) e nei poli funzionali di tipo specialistico (quali centri commerciali all'ingrosso, centri interscambio merci, centri fieristici, ecc.)";

Considerato che gli insediamenti commerciali da insediarsi nelle zone "D" – Artigianali e/o Industriali o compatibili, costituenti varianti alle destinazioni d'uso, dovranno essere sottoposti alle procedure di assoggettabilità ambientale – V.A.S., così come previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.aa. (cosiddetto Codice Ambiente);

Considerato che gli insediamenti commerciali da realizzarsi nelle zone "D" del vigente P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale allo sviluppo economico n.83/77, ancorché compatibili con la suddetta zona territoriale omogenea – z.t.o., dovranno prevedere un carico urbanistico uguale o inferiore ai parametri edilizi previsti nella suddetta z.t.o. "D" con allegata l'attestazione di compatibilità geomorfologica resa da un geologo abilitato iscritto nel relativo Albo regionale;

Preso atto della nota prot.1596/2018, relativamente al parere urbanistico reso dal Prof. Arch. Giuseppe Gangemi, progettista del Piano Regolatore Generale;

Preso atto della nota prot.1632/2018, relativamente al parere di conformità geomorfologica reso dal geologo, dott.ssa Giuseppa Pollina, richiamata dal predetto progettista;

Vista la L.R. n.71/78 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 78/76 e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.aa;

Vista la Legge n.64/74;

Vista la L.R. n.28/99 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R.S. del 11.07.2000;

Visto il T.U.E.L.- D.Lgs. n.267/00 e ss.mm.ii.;

Considerato che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa per l'Ente;

Visti gli atti di ufficio;

Tutto ciò premesso e considerato;

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di trasmettere all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, così come previsto dall'Art.5 della L.R. 28/99 e dal comma 5 dell'art.15 del DPRS 11 luglio 2000, la Relazione Tecnica Illustrativa, il parere di compatibilità urbanistica reso dal progettista del P.R.G. – Prof. Arch. Giuseppe Gangemi, il parere di compatibilità geomorfologica reso dal geologo dott.ssa Giuseppa Pollina e la Delibera di C.C. n.3 dell'1.02.2001, che si allegano alla presente proposta di delibera, di cui fanno parte integrante e sostanziale, con adeguamento alla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Isola delle Femmine alla specifica normativa del settore commerciale, nonché quella in corso di formazione;
2. Di adottare, nelle more della riadozione del P.R.G., nonché della riformulazione delle norme dello Strumento Urbanistico Generale riguardanti le zone di possibile insediamento di attività commerciali, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nonché i tipi d'uso commerciali e relativi standard e requisiti di insediamento, ai fini della disciplina del commercio, le definizioni contenute nella L.R. 28/99 e nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.i.;
3. Il commercio di vicinato, così come definito dalla normativa sopra citata, è una destinazione d'uso sempre ammessa nelle zone prevalentemente residenziali e miste;
4. Nelle more dell'adozione del P.R.G. è ammessa la riconversione di immobili, in grandi e medie strutture di vendita, del patrimonio edilizio esistente avente destinazione produttiva, industriale e artigianale, munito di tutti i requisiti di regolarità tecnico-amministrativa, nonché igienico-sanitaria, e ricadente nelle zone territoriali omogenee "D" individuate nel P.R.G. approvato con D.A. 83/77; la riconversione in grandi e medie strutture di vendita del patrimonio edilizio esistente avente destinazione produttivo, industriale e artigianale, munito di tutti i requisiti di regolarità tecnico-amministrativa nonché igienico-sanitari, nonché la riconversione di quelle ricadenti nelle zone territoriali omogenee "E" individuate nel P.R.G. approvato con D.A. n.83/77, consentita nel rispetto delle limitazioni previste dalla vigente normativa urbanistica in materia di cambio di destinazione d'uso in verde agricolo;

5. Nelle more della riadozione del P.R.G., gli insediamenti commerciali da realizzarsi nelle zone "D" del vigente P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale allo sviluppo economico n.83/77, ancorché compatibili con la suddetta zona territoriale omogenea – z.t.o., dovranno prevedere un carico urbanistico uguale o inferiore ai parametri edilizi previsti nella suddetta z.t.o. "D" con allegata l'attestazione di compatibilità geomorfologica resa da un geologo abilitato iscritto nel relativo Albo regionale. Inoltre, le attività commerciali da insediarsi nelle zone "D" – Artigianali e/o Industriali o compatibili, costituenti anche varianti alle destinazioni d'uso, potranno essere sottoposti alle procedure di assoggettabilità ambientale – V.A.S., così come previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.aa. (cosiddetto Codice Ambiente);
6. Nelle more della riadozione del PRG, la dotazione minima ed i parametri delle aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela così come definiti dalla normativa sopracitata, sono fissati nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla presente, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
7. Di trasmettere il presente provvedimento al progettista perché ne tenga dovuto conto nel progetto delle previsioni del PRG da riadottare, nonché, ai sensi della L.R.28/99, all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per quanto di competenza;
8. Di trasmettere il presente provvedimento anche al S.U.A.P. associato di Carini, al Comando di Polizia Municipale di questo Comune, nonché all'Assessorato Regionale alle Attività Produttive;
9. Di incaricare il Settore 3° - Urbanistica, di porre in essere tutti gli atti propedeutici e consequenziali per lo scopo di cui sopra;

Il Responsabile del 3° Settore
F.to Arch. Gerlando Mallia

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il **Sindaco** illustra la proposta di deliberazione, affermando che l'atto in questione approda in consiglio dopo due anni dal precedente atto di indirizzo e sottolinea che il suo percorso è stato difficoltoso a causa di una normativa molto complessa, che riguardava l'assessorato regionale al territorio ed ambiente e dell'assessorato regionale alle attività produttive. Annuncia che l'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente, ha trasmesso il decreto sulla procedura di esclusione VAS della società BRICOMAN solo a Novembre e che la modifica della delibera di CC del 2001, riguarda i fabbricati esistenti nelle zone "D" – industriali e artigianali, e anche per gli immobili con destinazione d'uso artigianali esistenti da diversi anni in verde agricolo. Nello specifico, il progetto per l'insediamento della grande struttura di vendita non alimentare, della società BRICOMAN, ricade nella zona territoriale omogenea "D", con destinazione industriale, nel sito dell'area ex SICAR, dismessa, degradata ed in disuso da oltre 20 anni.

L'**Architetto Mallia** illustra la proposta sotto il profilo tecnico urbanistico e rileva che la proposta di modifica in questione sarà inviata all'assessorato territorio ed ambiente per gli adempimenti di competenza, il quale potrà apportare le modifiche d'ufficio che riterrà opportuno.

Il **Consigliere Nevoloso Orazio** sottolinea che la situazione generale non può comportare l'approvazione del presente atto in quanto l'atto stesso ha una portata generale e necessita di approfondimenti che ad oggi non si sono potuti effettuare, così come la presentazione di emendamenti. Evidenzia ancora come ci sia il rischio che qualche Consigliere versi in situazioni di incompatibilità e che ciò riguarda tutto il PRG, rilevando come non sono state fatte delle comunicazioni da parte della presidenza circa il rilievo di eventuali parentele.

Il **Presidente del Consiglio** replica al Consigliere Nevoloso Orazio, affermando che non rientra nei compiti della presidenza tale adempimento e che rispetto ai termini per gli emendamenti questi sono garantiti dal regolamento.

A questo punto il Consiglio viene sospeso per cinque minuti.

Alle ore 19.20 riprendono i lavori.

Alla ripresa dei lavori il **Consigliere Giambona** dichiara: *"visto che il punto all'ordine del giorno non riguarda solo ed esclusivamente (come credevamo e come avete dichiarato durante la seduta), l'area ricadente sulla EX SICAR ma l'intero territorio del comune di Isola delle Femmine come variante urbanistica al PRG e non essendo in grado seduta stante di individuare la collocazione dei terreni di mia proprietà (pur facendo mente locale) o diversamente dei terreni di proprietà dei miei parenti entro il 4° grado o affini entro il 4° grado, mi vedo costretta, mio malgrado e per la mia tutela, ad abbandonare l'aula"*.

Il **Consigliere Catania** si associa alla predetta dichiarazione.

Entra il Consigliere Palazzolo presenti n. 11.

Si allontanano dall'aula ex art. 176 OREL i Consiglieri Catania e Giambona risultano, pertanto n. 12 consiglieri presenti.

Il **Consigliere Pagano** alla luce di quanto dichiarato chiede un rinvio al fine di studiare meglio la proposta con gli strumenti che ne consentono tale possibilità.

Per dichiarazione di voto il Consigliere Guercio si dichiara favorevole affermando: *"Il voto favorevole a questa proposta del mio gruppo è logica conseguenza dell'atto di indirizzo approvato all'unanimità sullo stesso argomento dal Consiglio Comunale del 12/10/2015 avremo la possibilità di riqualificare un'area industriale dismessa ormai da anni, abbandonata all'incuria. Questa modifica al piano regolatore non solo darà la possibilità di realizzare attività commerciali, ovviamente legate allo sviluppo, ma ancor prima porterà alla bonifica e cura di una porzione del nostro territorio"*.

Il **Presidente del Consiglio** mette ai voti la **proposta di rinvio** che riporta il seguente esito:

favorevoli n. 2 i Consiglieri Pagano Giuseppe e Nevoloso Orazio
contrari n. 8 Consiglieri di maggioranza
Il Consiglio Comunale non approva .

Il Consigliere Nevoloso Orazio dichiara che l'imbarazzo è tangibile non perché le persone non sono in grado di comprendere ma perché questo modus operandi non è idoneo e ricorda le criticità del PRG evidenziati dalla commissione di accesso. Ritiene che si tratti di un vero agguato amministrativo e che la presente seduta sia mortificante, non potendosi affrontare l'argomento in questo modo senza gli strumenti adeguati. Rileva che il Consiglio era stato chiamato a sbloccare la questione BRICOMAN mentre si è trovati di fronte una variante al PRG. Evidenzia altresì la contraddizione in termini, visto che la perizia geomorfologica, a questo punto, dovrebbe riguardare tutto il territorio, mentre riguarda solo una particella e sottolinea come il committente di tale perizia geomorfologica non è il Comune, bensì la TRINACRIA srl, continua l'oratore dicendo che viene allegata una relazione del presunto progettista incaricato del PRG e non dall'ufficio tecnico che riporta il numero di prot. 1596 del 09/02/2018. Rileva altresì che nel corpo della delibera viene citata una perizia geomorfologica che ha il numero di prot. 1632 di pari data, successiva alla prima, pertanto ciò appare strano, a meno che non sia davanti a un professionista vegente e sottolinea che si è di fronte ad un canale diverso che ne porta la perizia trattandosi di fatto di gravità inaudita. Ricorda come l'arch. Gangemi abbia ricevuto tutta la documentazione inerente al PRG per la sua rielaborazione in data 27/07/2017 prot. 339 e prot. Gen. 10985/2017.

Continua ancora l'oratore, affermando che secondo il disciplinare, art. 3, allegato alla Delibera di G:M. n. 9/2016 il progettista dovrebbe presentare entro 60 giorni dalla notifica del disciplinare e consegna dei documenti, uno schema di PRG secondo la Legge Regionale vigente, in n. 5 copie e n. 2 in copie in pdf. Pertanto il termine di 60 giorni decorrerà dal decimo giorno successivo a quello di avvenuta consegna di essi. Tuttavia rileva come siano passati sette mesi e pur avendo gli uffici consegnato tutto non risulta esservi stato alcun adempimento, prevedendosi perciò una penale pari al 1 per mille sull'importo delle competenze ai sensi dell'art. 12 del disciplinare dell'incarico per ogni giorno di ritardo; ed ove questo ritardo sia superiore a due mesi e mezzo si dovrà procedere previa diffida alla revoca dell'incarico ed al rimborso delle somme ricevute. Tuttavia ritiene di non avere elementi concreti per affermarne l'inadempimento, mentre per qualche dubbio essi sono sufficienti. Conclude citando la nota prot. 15210 del 20/10/2017 con la quale l'UTC chiede un contributo di € 80.000,00 al Dipartimento Regionale di Urbanistica mentre in quei giorni l'approvazione del rendiconto determinava un avanzo libero di circa € 350.000,00. Ciò assume conclude l'oratore la valenza di una chiosa che colpisce il Consiglio Comunale nelle sue funzioni di programmazione della spesa e di governo del territorio, potendosi fermarsi a questo punto.

Il Consigliere Pagano ribadisce di avere preso atto della portata della presente proposta di deliberazione e richiama la nota dell'Arch. Gangemi dell'8/02/2018 cioè del giorno prima della perizia. Rileva come non comprende l'effettiva titolarità della TRINACRIA srl in quanto il fascicolo è molto carente, non comprende per quale motivo viene inviata una perizia geomorfologica. Dichiara che l'arch. Gangemi pare che sia in rapporto diretto con la citata ditta. Con riferimento alla nota dell'incarico, l'architetto pare che risponda all'Arch. Mallia e all'Arch. Giambruno, evidenziando però che essa manca nel fascicolo, si ché non si capisce di cosa si sta parlando anche tenuto conto della richiesta di parere avanzata all'Arch. Gangemi sulla refluenza sull'intero PRG. Infatti, rileva l'oratore che l'Arch. Gangemi evoca le sole zone "D" ed EX SICAR mentre esclude le "Z.T.O.E." si chiede inoltre come mai l'Arch. Mallia era stato incaricato per il PRG e questi gli chiede informazioni all'arch. Gangemi sulla compatibilità del PRG. Dichiara, infine, che abbandonerà l'aula anche per questo motivo nonché per la non riconosciuta urgenza della

convocazione che a suo dire sa di opportunità politica perché non è stato consentito di presentare emendamenti rilevando conclusivamente che il precedente Consiglio venne sciolto per infiltrazioni mafiose e, pertanto, non si vuole avventurare in simili tematiche. A questo punto abbandona l'aula.

Il Consigliere Nevoloso Orazio richiama il suo precedente intervento ed aggiunge che il gruppo PDR aveva dato il via libera solo sul progetto BRICOMAN, e mai si sarebbe immaginato che la delibera odierna riguardasse tutto il territorio. Continua il suo intervento ritenendo l'insediamento commerciale pericoloso per i piccoli esercenti, tuttavia, lo considera quale momento di svolta per l'economia isolana; dichiara ancora che l'opposizione avrebbe dovuto andare anche al di là della delibera BRICOMAN, come in effetti sta avvenendo, avendo di mira solo l'interesse pubblico. Ritiene l'attuale esecutivo un interlocutore inaffidabile come dimostra la lunga riunione avuta luogo durante la sospensione dei lavori dove anche la maggioranza appariva sorpresa più dell'opposizione, dichiarando infine che gli strumenti urbanistici non si fanno con i colpi di mano, ove volente o non volente qualcuno esce avvantaggiato. Ritiene che non bisogna lasciare indietro nessun cittadino anche se i numeri in questo momento gli consentono di approvare tutto in questo tramonto della legislatura.

Il Sindaco a questo punto interviene chiedendo alla presidenza di fare relazionare l'Arch. Mallia al fine di chiarire quanto dedotto dal Consigliere Nevoloso (esce il Consigliere Nevoloso Orazio). Continua il Sindaco sostenendo che nessun colpo di mano è stato fatto dall'Amministrazione Comunale, che ha ricevuto il proprio Mandato senza poter fare o dover fare alcuna disparità di trattamento ricorda come ben 17 anni fa, fu affrontato un problema analogo come dimostra la deliberazione di Consiglio Comunale del 2001, rilevando di lavorare sempre a testa bassa nell'interesse del paese.

L'architetto Mallia illustra la procedura seguita nel caso di specie e ripercorre l'iter che ha visto la restituzione del Piano Regolatore Generale nel 2016 da parte dell'A.R.T.A., che era stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.33 nel 2007. L'ARTA nel restituire il PRG ha richiesto al Comune di procedere alla riadozione, previa verifica delle zone da destinare alle urbanizzazione ed alle attrezzature di interesse collettivo e dei pareri di legge. La suddetta attività di verifica, ha richiesto l'approfondimento di alcune tematiche non affrontate in sede di relazione da parte dell'Arch. Aliquò a cui è subentrato il nuovo progettista Prof. Arch. Gangemi. Nell'ambito di queste verifiche – continua l'Arch. Mallia – il nuovo progettista, Prof. Gangemi, ha stabilito che il PRG non doveva essere semplicemente riadottato, bensì necessitando del nuovo parere del Genio Civile ex art. 13 L. 64/74 e degli approfondimenti geologici e geomorfologici previsti dal Decreto Assessoriale Regionale Ambiente n. 3 del 2014, nonché dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, cosiddetta VAS, prevista ai sensi del Decreto Legislativo n.152 del 2006 e dell'aggiornamento dello Studio Agricolo Forestale, ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 1996, si dovrà procedere con un aggiornamento del PRG restituito dall'ARTA. Ribadisce quindi la necessità di questi adempimenti ragion per cui è stato richiesto un contributo all'ARTA sulla scorta di una Legge Regionale del 2017. Sottolinea, ancora, che l'UTC ha acquisito nel mese di luglio 2017, frattempo una cartografia da parte del demanio trazzerale che era mancante fra le carte del PRG adottato dal Consiglio Comunale nel 2007; pertanto al fine di procedere ai suddetti adempimenti specialistici, si è atteso l'approvazione del bilancio 2017 avvenuta il 29/12/2017. Dopo l'approvazione del suddetto bilancio di previsione, sono stati conferiti gli incarichi ai precedenti professionisti, Dott.ssa Pollina e Dott. Inguaggiato per l'aggiornamento rispettivamente dello Studio Geologico e dello Studio Agricolo Forestale. Inoltre, l'Arch. Mallia, evidenzia che per la presente proposta di deliberazione, è stato acquisito il parere dal progettista del PRG, Prof. Gangemi per una condivisione delle scelte urbanistiche di natura commerciale, in quanto il PRG è in itinere. L'Arch. Mallia, evidenzia inoltre, di avere acquisito dalla Dott.ssa Pollina l'attestazione di

compatibilità geomorfologica per il sito della ex SICAR, interessato dalla proposta di insediamento della società BRICOMAN, in quanto trattasi di un'area dismessa, in condizioni di avanzato degrado. A questo punto, l'Arch. Mallia consegna la nota prot.1426 del 06.02.2018 che si allega al presente verbale, con la quale l'ufficio ha richiesto al Prof. Gangemi il relativo parere di condivisione urbanistica allegato alla presente proposta di deliberazione.

Il Presidente prima di sottoporre la proposta al consiglio procede a rinominare gli scrutatori come segue: Nevoloso Benedetto, Billeci Orazio e Gradino Viviana.

IL Presidente messa ai voti la proposta ottiene il seguente risultato:

Presenti N. 8 Consiglieri;

Votanti N. 8 Consiglieri;

Favorevoli N. 8 Consiglieri,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- ✓ Esaminata la proposta di deliberazione di cui sopra;
- ✓ Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;
- ✓ Considerato che sulla suddetta proposta è stato reso il parere in ordine alla regolarità tecnica;
- ✓ Ad unanimità dei voti palesemente espressi dei Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- **Di richiamare** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **Di approvare** la superiore proposta di deliberazione: Modifica della Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 1.02.2001 recante "Adeguamento P.R.G. in applicazione normativa di cui all'art. 5, comma 5, L.R. n. 28/99 in tema di disciplina del Commercio". .



COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE
(Provincia di Palermo)

Proposta n. 2 del 09-02-2018

PARERE TECNICO

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL – D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, si esprime parere:

Isola delle Femmine lì, 09-02-2018

Il Responsabile del Settore
f.to - MALLIA GERLANDO -

Letto, confermato e sottoscritto.
Il Presidente
F.to (Avv. Rappa Pietro Salvatore)

Il Segretario Comunale
F.to (Dott. Ricupati Cristofaro)

Consigliere Anziano
F.to (Avv. Caltanissetta Giuseppe)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Comune da oggi e vi rimarrà pubblicato per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to (Dott. Ricupati Cristofaro)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 del D. Lgs. n° 267/2000)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile;
essendo trascorsi 10 gg. dalla pubblicazione.

Data, _____

Il Segretario Comunale
F.to (Dott. Ricupati Cristofaro)

COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE

Provincia di Palermo

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 00003 del 01-02-2001

OGGETTO: ADEGUAMENTO P.R.G. IN APPLICAZIONE NORMATIVA DI CUI ALL'ART.5,
COMMA 5, L.R. N.28/99 IN TEMA DI DISCIPLINA DEL COMMERCIO

L'anno duemila uno e questo giorno uno del mese di Febbraio
alle ore 20:00 e seguenti, nella sala PADRE BAGLIESI
a seguito di invito diramato dal V. PRESID. in data 30-01-2001 Prot.1428
si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA URGENTE

Presiede la seduta SIG.MICALI MARIA LETIZIA

| COGNOME E NOME | PRESENTE | ASSENTE |
|----------------------|----------|---------|
| CATALDO ERASMO | | A |
| MICALI MARIA LETIZIA | P | |
| SANSONINI ORAZIO | P | |
| CUTINO MARIA GRAZIA | P | |
| VIRGA MARIA | P | |
| NEVOLOSO SALVATORE | P | |
| FAVALORO GIUSEPPE | P | |
| PALAZZOLO ANTONINO | P | |
| LO PICCOLO GIUSEPPE | P | |
| BILLECI ORAZIO | | A |
| FERRANTE GIUSEPPE | | A |
| VERMIGLIO FELICE | | A |
| AIELLO GIUSEPPE | | A |
| DIONISI VINCENZO | | A |
| PAGANO ERASMO | | A |

Sono presenti in aula: BOLOGNA STEFANO (Sindaco)
AIELLO PAOLO (Vice Sindaco) - PORTOBELLO GASPARE (Assessore)
RUBINO ANTONINO (Assessore)

Scrutatori i Consiglieri Signori: SANSONINI ORAZIO
VIRGA MARIA - CUTINO MARIA GRAZIA

con l'assistenza del Segretario Comunale, DR.SCAFIDI MANLIO

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale,
dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto
sopraindicato.

Il VicePresidente del Consiglio Comunale dà lettura della seguente proposta di deliberazione:
"Adeguamento dello strumento urbanistico vigente alle disposizioni della L.R. 28/99 e del D.P.R.S. 11.07.2000"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Isola delle Femmine risulta dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 1. P.R.G. relativo alle zone "B", "D", "E" approvato con D.A. 83/77;
 2. P.R.G. relativo alle zone stralciate ("C") approvato con D.A. 121/83 e relativo Piano Particolareggiato vigente;
 3. P.R.G. variante fascia litoranea approvato con D.A. 585/91;
- Con deliberazioni di G.C. n° 150 del 10.12.1999 e n° 157 del 21.12.1999 è stato conferito ad un architetto libero professionista l'incarico per la redazione del PRG approvato con D.A. 83/77 i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono ormai scaduti;
- Vista la L.R. 22 dicembre 1999, n. 28, pubblicata sulla G.U.R.S. 24 dicembre 1999, n. 60, relativa alla "Riforma della disciplina del commercio";
- Visto il D.P.R.S. 11.07.2000, pubblicato sulla G.U.R.S. 28 luglio 2000, n. 35, contenente le direttive e gli indirizzi di programmazione commerciale ed i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale;
- Considerato che, ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della L.R. 28/99, i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, approvati a mezzo di apposite varianti da adottare e trasmettere entro il termine di 180 giorni dalla pubblicazione delle direttive di cui al comma 1, all'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, il quale decide, anche prescindendo dal parere del Consiglio regionale dell'urbanistica, nel termine di 45 giorni dalla ricezione degli atti, decorso il quale, in caso di silenzio, le varianti si intendono approvate;
- Visto il comma 6 del predetto art. 5 L.R. 28/99 che prevede, in caso di inerzia da parte del comune, che l'Assessorato regionale della cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca provveda in via sostitutiva, adottando le norme necessarie, che restano in vigore fino all'emanazione delle norme comunali;
- Considerato che il progettista incaricato della rielaborazione totale del PRG dovrà adeguare lo strumento urbanistico al disposto di cui alla L.R. 28/99 così come espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale con nota prot. N° 14910 del 22.12.2000;
- Considerato, che nelle more dell'adozione del nuovo PRG adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 28/99, è necessario adottare alcune misure per consentire l'attuazione della nuova normativa in tema di disciplina del commercio, attraverso una modifica della disciplina urbanistica vigente in ambito comunale;
- Ritenuto, però, che l'obbligo di adeguare il PRG alla normativa in materia di disciplina del commercio non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione urbanistica in itinere già individuati con la adozione delle direttive generali di cui alla deliberazione di C.C. n° 71 del 29.09.2000;
- Ritenuto, pertanto, indispensabile rimandare al progettista del PRG la puntuale disamina delle problematiche indicate nella L.R. 28/99 e la formulazione di una soluzione progettuale che tenga conto, oltre che delle direttive generali già impartite con deliberazione di C.C. n° 71 del 29.09.2000, anche delle direttive integrative specifiche inerenti la materia commerciale che saranno formulate con apposita deliberazione di C.C.;

- Considerato che negli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Isola delle Femmine non risulta individuata alcuna area con destinazione specificatamente commerciale;
- Visto l'art. 13 comma 3 punto b) del D.P.R.S. 11.07.2000 il quale prevede il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali o il frazionamento di quelli esistenti;
- Visto l'art. 15 comma 3 del D.P.R.S. 11.07.2000 il quale stabilisce che le medie strutture di vendita possono insediarsi in zone urbane a carattere misto, consolidate o da riqualificare, nonché possono essere altresì individuate in zone specialistiche del tipo sottozona "D" (artigianale);
- Considerato che l'art. 16 del sopra citato D.P.R.S. prevede che il comune può stabilire la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica;

D E L I B E R A

1. Nelle more dell'adozione del PRG nonché della riformulazione delle norme dello strumento urbanistico generale riguardanti le zone di possibile insediamento di attività commerciali, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nonché i tipi d'uso commerciali e relativi standards e requisiti d'insediamento, ai fini della disciplina del commercio si applicano integralmente tutte le definizioni contenute nella L.R. 28/99, nel D.P.R.S. del 11.07.2000 e nei relativi decreti e circolari esplicativi;
2. Il commercio di vicinato, così come definito alla normativa sopra citata, è una destinazione d'uso sempre ammessa nelle zone prevalentemente residenziali e miste;
3. 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 produttivo, industriale o artigianale, munito di tutti i requisiti di regolarità tecnico-amministrativa nonché igienico-sanitari e ricadente nelle zone territoriali omogenee "D" individuate nel PRG approvato con D.A. 83/77; la riconversione in medie strutture di vendita del patrimonio edilizio esistente avente destinazione produttivo, industriale o artigianale, munito di tutti i requisiti di regolarità tecnico-amministrativa nonché igienico-sanitari e ricadente nelle zone territoriali omogenee "E" individuate nel PRG approvato con D.A. 83/77 è consentita solo nel rispetto delle limitazioni previste dalla vigente normativa urbanistica in materia di cambio di destinazione d'uso in verde agricolo;
4. Nelle more dell'adozione del PRG non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita alimentari, miste e non alimentari in alcuna zona del territorio comunale;
5. La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela così come definiti dalla normativa sopra citata, sono fissate nel modo seguente:
 - esercizi di vicinato: è richiesta la dotazione di area destinata a parcheggio pertinenziale nella medesima misura prevista per le costruzioni di tipo residenziale (1/10 del volume per le nuove costruzioni, 1/20 del volume per le demolizioni e ricostruzioni); in zona B o C, nel caso di ristrutturazioni per cambio di destinazione d'uso o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita inferiori al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata non è richiesto l'adeguamento delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale;

- medie strutture di vendita alimentari o miste: è richiesta la dotazione di area destinata a parcheggio pertinenziale nella misura minima di 1,0 mq per ogni mq di superficie di vendita, escluso per le strutture esistenti e per gli ampliamenti nel centro urbano;
 - medie strutture di vendita non alimentari: è richiesta la dotazione di area destinata a parcheggio pertinenziale nella misura minima di 0,5 mq per ogni mq. Di superficie di vendita;
 - qualora il reperimento in aree private delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali risulti impossibile, per gli esercizi di vicinato può essere consentita l'utilizzazione delle aree pubbliche destinate a sosta; tale utilizzo sarà monetizzato applicando la stessa tassa prevista per l'occupazione permanente di suolo pubblico con periodicità annuale, pena decadenza dell'autorizzazione di agibilità dei locali;
6. di notificare il presente provvedimento al progettista del PRG nonché all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente per gli aspetti di relativa competenza.

Pareri ed attestazioni resi ai sensi degli artt. 53 e 55 - comma 5° della Legge n. 142/90 recepita con l'art.1 della L.R. n.48/91.

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della superiore deliberazione.

Il Responsabile del X Settore

- Ing. Francesco Usticino -

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco che illustra la superiore proposta di deliberazione;

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano, accertati proclamati dal Vice Presidente con l'assistenza degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

D E L I B E R A

Approvare la superiore proposta di deliberazione, corredata dei prescritti pareri.

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

SIG. MICALI MARIA LETIZIA

Micali Letizia

IL CONSIGLIERE ANZIANO
SIG. SANSONINI CRAZIO

Sansonini Crazio

IL SEGRETARIO
DR. SCAFIDI MANLIO

Scafidi Manlio

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

CERTIFICA

su conforme certificazione del Messo comunale, che copia della presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 11-02-2001 come prescritto dall'art.11, L.R. n.44/91

IL MESSO COMUNALE
SIMANELLA VINCENZO

E' stata trasmessa al Co.Re.Co. con nota n. ^{Centeli} 1931 del 12-2-2001 per il controllo di legittimità:

- ai sensi dell'art.15 - comma 1° - L.R. n.44/91, nel testo sostituito dall'art.4 della L.R. n.23/97;
- su iniziativa di un quarto dei Consiglieri Comunali o della Giunta (art.15, comma 2° - 1° periodo - della L.R. 44/91, nel testo sostituito dall'art.4 della L.R. n.23/97)

IL SEGRETARIO COMUNALE

li, _____

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL ~~2-3-2001~~ 5-3-2001

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione non essendo pervenute richieste di invio al controllo (art.15, comma 3°, L.R. n.44/91);
- perchè dichiarata immediatamente esecutiva, ex art.12, comma 2°, L.R. n.44/91;
- decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto al Co.Re.Co. il quale ne ha accusato ricevuta in data 13-2-2001 (art. 18, comma 6°) o dei chiarimenti degli atti e delle notizie richieste, (art. 19, comma 2°) senza che ne sia stato comunicato il provvedimento di annullamento;
- avendo il Co.Re.Co. comunicato di non avere riscontrato vizi di legittimità (art.18, comma 9°, L.R.44/91) con decisione n. / nella seduta del

li, 7-3-2001

IL SEGRETARIO COMUNALE
IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. Manlio Scafidi)

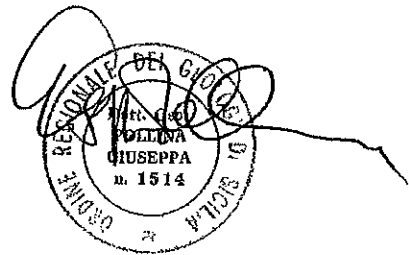
Scafidi Manlio

PERIZIA DI CONFORMITA' GEOMORFOLOGICA

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 (PA)"

Committente: Immobiliare TRINACRIA S.r.l.

| |
|-------------------------------|
| COMUNE di ISOLA DELLE FEMMINE |
| ★ 09 FEB. 2018 ★ |
| Prot. N. 1632 |



PREMESSE

La sottoscritta dott.ssa Pollina Giuseppa, geologo libero professionista, regolarmente iscritto all'Albo regionale dei Geologi di Sicilia al n° 1514, ha redatto la seguente perizia di conformità geomorfologica a supporto della 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 (PA)".

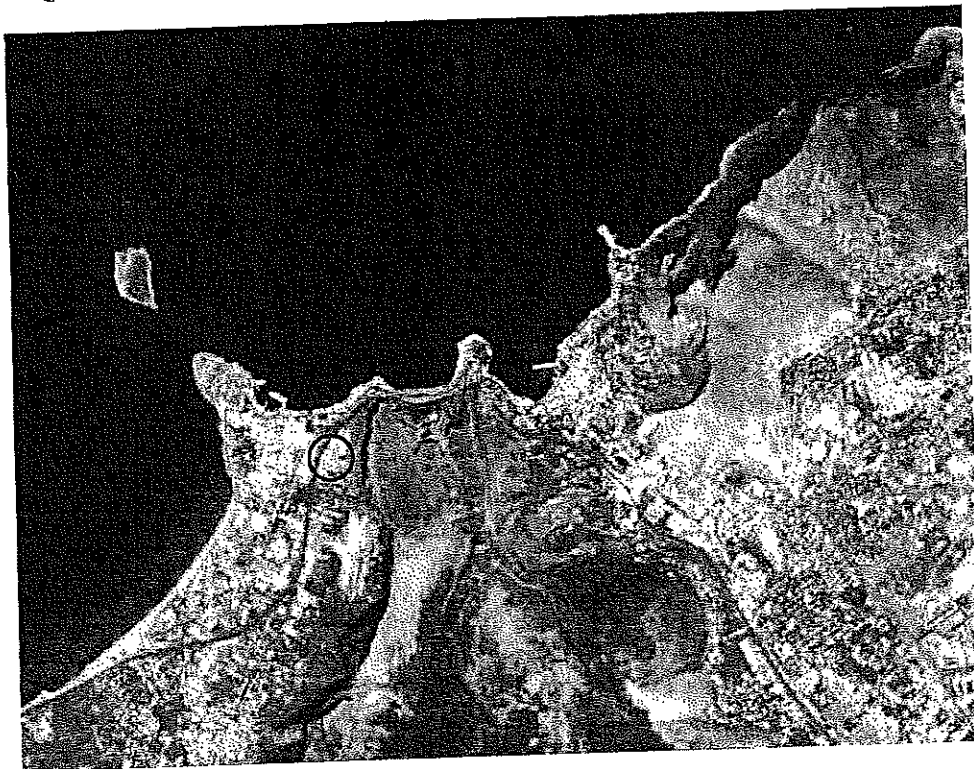
Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare le condizioni geomorfologiche, dell'area interessata dal progetto, accertate mediante rilevamento geologico di dettaglio.

Alla presente si allega:

- * stralcio catastale, a scala 1:10.000
- * carta geologica, a scala 1:10.000, rappresentativa dei litotipi presenti nell'area ed in cui è indicata l'area di interesse progettuale
- * carta geomorfologica, a scala 1:10.000.



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO



L'area in esame risulta ubicata nella tavoletta Isola delle Femmine dell'I.G.M., foglio n°249 della carta d' Italia, I quadrante S.O. e nella CTR 594040.

Il sito è identificato al Catasto nel foglio di mappa 2, particella 48.

MORFOLOGIA

Il territorio comunale di Isola delle Femmine è suddiviso in due settori a differente morfologia.

- **Pianura**
- **Rilievi alto-collinare**

Pianura

Procedendo nel settore di studio da nord verso sud, si estende un'ampia area sub-pianeggiante dalla morfologia modellata, potendo considerare la piana di Isola delle Femmine come il risultato dell'azione morfologica del mare quaternario. Questo andamento è da attribuire alle oscillazioni eustatiche del mare quaternario che, provocando cicli alterni di deposizione ed erosione, ha creato un ampio terrazzo marino.

Questo settore di stretto interesse, compreso tra 0.00 e 45.00 m. s. l. m. circa, si estende dalle pendici dei rilievi alto-collinari a sud fino alla parte rastremata della piana di Isola delle Femmine che si protende verso nord tale da costituire una penisola di piccole dimensioni, ubicata di fronte l'isola omonima.

Infatti dalla quota altimetrica più elevata del settore considerato, i terreni degradano dolcemente di quota secondo una pendenza principale, compresa tra 0 e 10%, diretta verso N.W.

Nella parte settentrionale della piana sorge l'attuale centro urbano della Città di Isola delle Femmine, che si espande a nord verso la piccola penisola, con abitazioni private e residence estivi.

L'abitato si espande inoltre verso sud, occupando per intero la piana, con nuclei abitativi sorti negli anni per lo sfruttamento della sua naturale vocazione naturalistica e turistica dei luoghi, che si esplica con la presenza di campeggi, strutture alberghiere e di ristorazione.



Rilievi alto-collinari

Allontanandosi dalla linea di costa, la morfologia tende ad assumere forme piuttosto regolari fino ad arrivare al piede dei rilievi alto-collinari, che delimitano ad est la piana, raggiungendo un'altitudine media di 533 m. s. l. m. (Pizzo Mollica).

Tra i due settori geomorfologici considerati il passaggio è repentino, determinato da una brusca rottura di pendenza, superiore al 30%, ubicata secondo la linea di dislocazione tettonica presunta.

Il versante in esame, conseguenza dell'intensa attività tettonica dell'area, si presenta particolarmente fratturato, stressato e sede, inoltre, di attività carsiche dovute alla presenza delle rocce carbonatiche.

Il passaggio tra i due settori geomorfologici considerati è costituito da una larga fascia di detrito di falda (Coste Estremola), che insiste al piede delle pareti sub-verticali dei rilievi; questo deposito risulta essere la potenziale superficie di accumulo di elementi litoidi verosimilmente crollati o distaccati dal sovrastante versante. Allo stato attuale il versante si mostra in uno stato di equilibrio, anche se precario se i naturali fattori morfogenetici si associano all'attività antropica.

L'area di stretto interesse progettuale è ubicata a sud-est del centro abitato, nella parte orientale della suddetta pianura. Il lotto di interesse, ubicato a quota 20.00 m s.l.m., si presenta sub-pianeggiante. Come si evince dalla carta geomorfologica, l'area ricade in un'area con pendenza compresa tra 0 e 10%, in un sito geomorfologicamente stabile.

Nel corso del rilevamento di superficie nel settore di studio, non sono stati ravvisati fenomeni erosivi o di dissesto in atto o potenziali in virtù dell'assenza di incisioni torrentizie, grazie anche al suo basso gradiente altimetrico, clivometrico e dell'elevato coefficiente di permeabilità del litotipo, che permette l'infiltrazione delle acque piovane e limitando il deflusso irrazionale delle acque superficiali.

Un'attento esame ai fabbricati presenti in tutta l'area di interesse non ha evidenziato lesioni



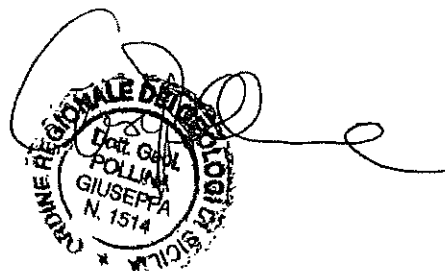
alle loro strutture portanti, per cui, da quanto osservato e da quanto sinora detto, si può asserire che *l'area è morfologicamente stabile, in conformità geomorfologica* e in pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico e morfostrutturale attuale.

Inoltre il territorio di stretto interesse progettuale non risulta interessato da aree a rischio di frana /o da aree in dissesto idrogeologico ai sensi del Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (D.A. 298/41 del 4 luglio 2000).

Infine, si attesta che per il lotto in esame non sussistono problematiche di carattere geologico e geomorfologico per una riconversione della suddetta area per finalità commerciali.

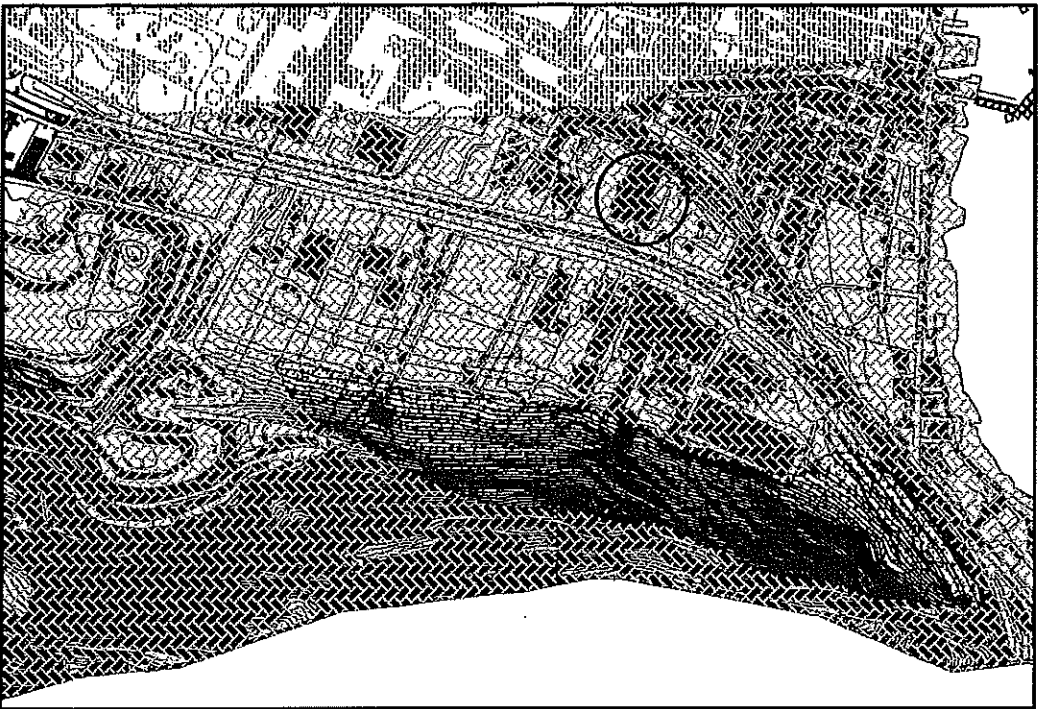
Milazzo, gennaio 2018

Il geologo
Dott.ssa Giuseppa Pollina





Stampa circolare del Comune di Isola delle Femmine con un numero di protocollo scritto a mano.



CARTA GEOLITOGICA

scala 1:10.000



Detrito di falda



Calcareni Organogena
Siciliano - Tirreniano

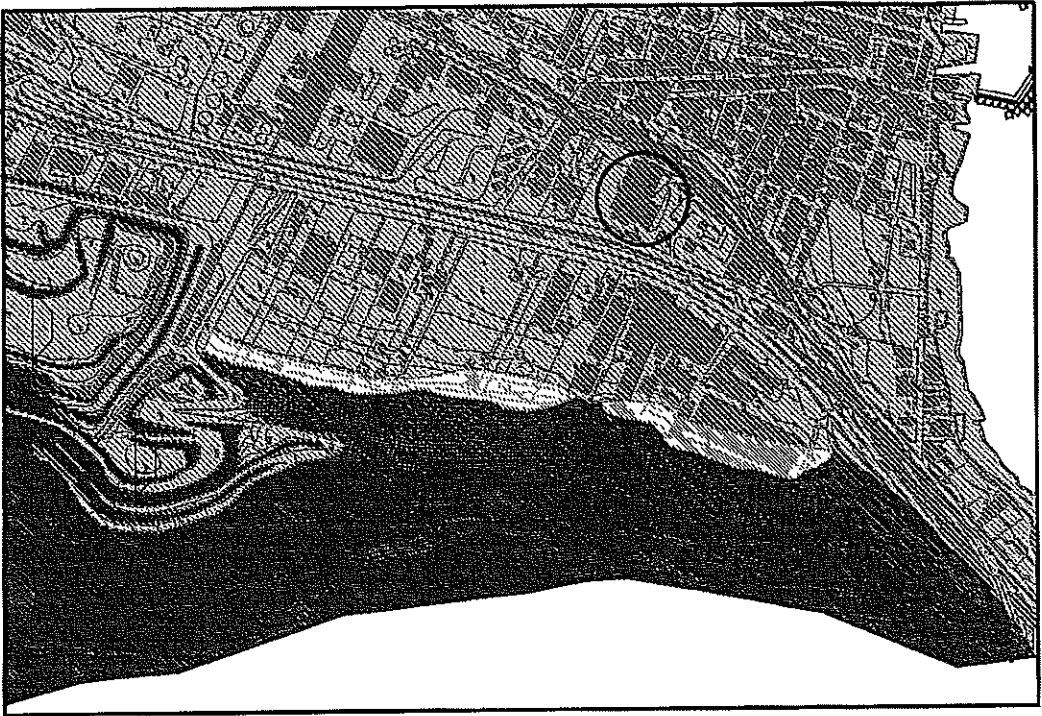


Calcareni Stromatolitici e Loferitici
Mahn - Cretaceo inf.



Area di interesse progettuale





CARTA GEOMORFOLOGICA

scala 1:10.000



Superfici con pendenze
comprese tra 0 e 10%
Area geomorfologicamente stabile



Superfici con pendenze
comprese tra 10 e 30%
Area geomorfologicamente stabile ma con
alto rischio geomorfologico



Superfici con pendenze
maggiore di 30%.
La parte sommitale di tali rilievi è interessata
da fenomeni franosi tipo crolli.



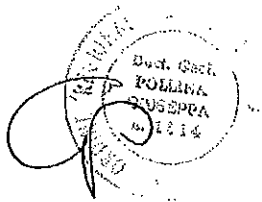
Cava dismessa



Falda Detritica



Area di interesse progettuale



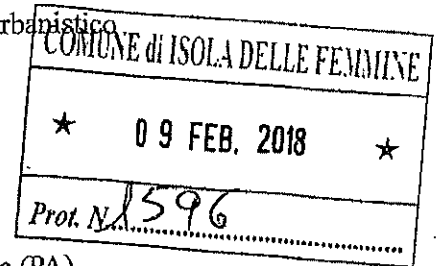
mo, 09.02.2018

Al Responsabile del Servizio urbanistico
Arch. Gerlando Mallia

Al Responsabile del 3^ Settore
Arch. Monica Giambruno

e p.c.,

Al Signor Sindaco
Comune di Isola delle Femmine (PA)



Oggetto: Parere di compatibilità urbanistica per una proposta di insediamento di una grande struttura di vendita nel territorio del Comune di Isola delle Femmine (PA).

Si prende atto della volontà espressa dal Consiglio Comunale con sua Deliberazione n.43 del 12.10.2015 inerente l'atto di indirizzo relativo all'insediamento in oggetto specificato e si esprime il seguente parere di compatibilità urbanistica favorevole sia rispetto allo strumento urbanistico vigente che rispetto al nuovo P.R.G. in formazione.

La grande struttura di vendita intestata "Bricoman" può correttamente insediarsi nel comparto industriale dismesso in precedenza impegnato dallo stabilimento SICAR, lungo la S.S.113 in prossimità dello svincolo autostradale, in contrada Tonnara Piana. L'area relativa è classificata come zona omogenea territoriale "D" del vigente strumento urbanistico.

L'intervento di ristrutturazione richiesto prevede la demolizione dei corpi di fabbrica costituenti, come detto, il complesso immobiliare ex stabilimento industriale SICAR e successiva ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica adeguato allo svolgimento delle nuove funzioni commerciali. L'area è catastalmente individuata nel foglio di mappa n.3 del Comune, particella 48 e l'intero sedime interessato dall'intervento non risulta interessato da rischio frane né di dissesto idrogeologico come risulta dalla perizia di conformità geomorfologica redatta dal Dott. Geol. G.Pollina in data Gennaio 2018.

La proposta di intervento si caratterizza come una vera e propria opera di riqualificazione di un'area oggi fortemente degradata perché in disuso e dismessa da anni, per cui l'iniziativa si colloca in un momento di forte crisi economica con una situazione di attività produttive quasi assente.

L'insediamento non comporta un nuovo carico di impatto ambientale, anzi ne genera una diminuzione rispetto al precedente stabilimento industriale. Tra l'altro, a fronte della chiusura di tante attività produttive negli ultimi anni, esso potrebbe rappresentare una decisa inversione di tendenza non solo in termini generali di sviluppo economico, ma soprattutto in termini occupazionali diretti i cui benefici possono manifestarsi nel breve e medio termine.

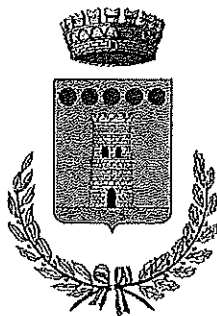
L'ubicazione dell'intervento è urbanisticamente favorita rispetto alle grandi vie di comunicazione (S.S.113 e Autostrada) senza creare particolari sovraccarichi al traffico cittadino, essendo l'accesso esterno all'abitato. Inoltre esso eserciterà una buona capacità di attrazione del bacino di utenza del territorio occidentale della Città Metropolitana di Palermo e dei Comuni dell'entroterra, ma anche del bacino territoriale trapanese.

La tipologia commerciale proposta - di categoria non alimentare - prefigura di per sé la soddisfazione di un fabbisogno di mercato non troppo diffusa in questa parte del territorio regionale, ponendosi in condizione di competitività di area vasta di livello sovraprovinciale.

Il nuovo strumento urbanistico del P.R.G., che è in corso di adeguamento secondo le prescrizioni regionali ai fini della sua prossima riadozione, deve recepire la destinazione adeguata alla grande struttura di vendita, che comunque può costituire nell'immediato un suo autonomo iter di approvazione secondo gli atti amministrativi e tecnici opportunamente predisposti dagli uffici comunali nel rispetto delle normative di settore e delle fasi regolamentate dalle competenze regionali.

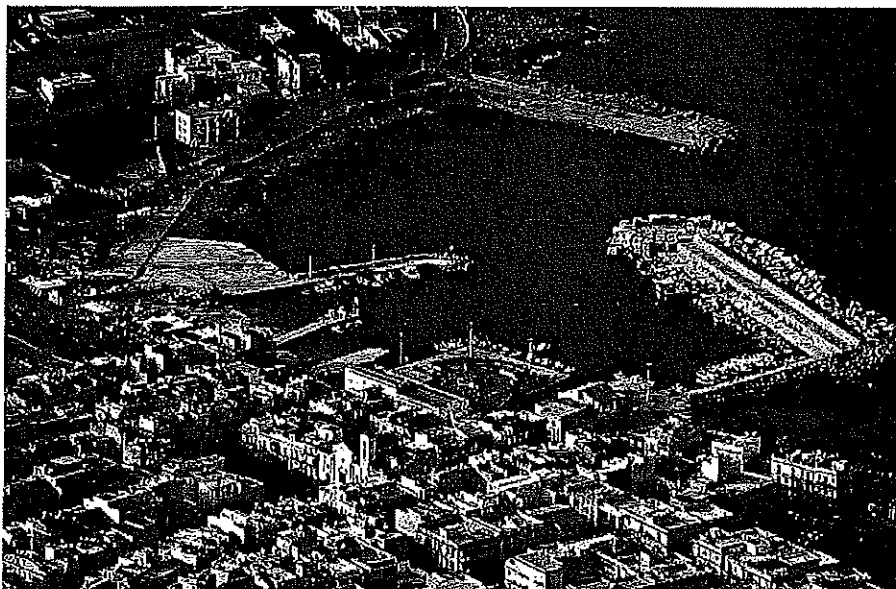
Il Progettista incaricato del P.R.G.
Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Handwritten signature of Prof. Arch. Giuseppe Gangemi.



COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE

ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALLA L.R.28/99 RELAZIONE
ILLUSTRATIVA AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R.28/99 E
DEL COMMA 5) DELL'ART.15 DEL DPRS 11 LUGLIO 2000



UFFICIO TECNICO COMUNALE

Gruppo di lavoro:

Arch. Gerlando Mallia

Geom. Rosalia Vassallo

Geom. Antonio Provenza

Il Responsabile del Settore 3° - F.F.
Arch. Gerlando Mallia

IL SINDACO
Stefano Bolognini

SOMMARIO

- PREMESSA

I – ANALISI DELLA RETE COMMERCIALE ESISTENTE.

II – VALUTAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO ATTUALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA COMMERCIALE.

III – INDIVIDUAZIONE DEGLI ASSI COMMERCIALI E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA URBANA CENTRALE.

IV – ORIENTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CIRCA L'EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA NELLE DIVERSE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE. RUOLO DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO DI ISOLA DELLE FEMMINE RISPETTO ALL'AMBITO METROPOLITANO.

INDIVIDUAZIONE DI AREE IDONEE ALL'INSEDIAMENTO DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

V – RIFORMULAZIONE DELLE NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE RIGURDANTI GLI USI E LE ZONE DI POSSIBILE INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI. ANALISI DELLA RETE COMMERCIALE ESISTENTE. CONCLUSIONI.

PREMESSA

Il presente lavoro costituisce la

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI
DELL'ART.5 DELLA L.R.28/99 E
DEL COMMA 5) DELL'ART.15 DEL DPRS 11 LUGLIO 2000.**

Premesso che

- con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 12 ottobre 2015, votata favorevolmente all'unanimità, veniva dato mandato all'Amministrazione Comunale ed ai relativi uffici, di rendere possibile l'insediamento di grandi strutture di vendita, ex art.2 L.R.28/99 e ss.mm.ii., nel territorio comunale;
- il Comune di Isola delle Femmine ai sensi della L.R.28/99 e ss.mm.ii., aveva già provveduto a stabilire i criteri di insediamento degli esercizi di vicinato e delle media strutture di vendita nel proprio territorio comunale, con l'adozione della delibera di Consiglio Comunale n.03 del 01/02/2001, trasmessa all'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente, nelle forme di legge;
- la delibera di Consiglio Comunale n.03 del 01/02/2001, stabiliva di destinare (urbanisticamente) le zone "D" dell'attuale P.R.G. a Z.T.O. nelle quali era possibile insediare attività commerciali;
- ai sensi dell'art.5 della L.R. 28/99 e del DPRS 11 luglio 2000, il Comune di Isola delle Femmine, dal punto della programmazione urbanistica commerciale il Comune si ritrova nella fattispecie prevista dal comma 5 dell'art.15 del DPRS 11 luglio 2000, cioè *"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"*.

CONSIDERATO CHE

- il contenuto della presente relazione è conforme con le attuali previsioni degli strumenti urbanistici del Comune *secondo le indicazioni contenute nelle direttive generali, di cui allo schema di massima (comma 7 art.3 L.R. 30 aprile 1991, n.15 e comma 5 dell'art.37 della L.R. 15 maggio 2000, n.10 e ss.mm.ii.) del PRG e costituisce indirizzo per le previsioni dei nuovi insediamenti commerciali;*
- in atto, nel territorio comunale, non vi sono altre aree con analoga destinazione urbanistica;
- la presente relazione, non costituente variante al vigente strumento urbanistico generale, in quanto conforme agli indirizzi generali di PRG, secondo lo schema di massima già adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 47 del

12.08.2003, è stata redatta secondo le indicazioni della L.R.28/99 e particolarmente nelle Direttive di Esecuzione contenute nel DPRS 11 luglio 2000 e ss.mm.ii..

Il sottoscritto Arch. Gerlando Mallia, Responsabile del Servizio Urbanistica – U.T.C. del Comune di Isola delle Femmine, rassegna la presente

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

redatta secondo quanto stabilito dalle lettere a), b), c), d), e), f), g) e h) del comma 2 dell'art.15 del DPRS 11 luglio 2000.

I – ANALISI DELLA RETE COMMERCIALE ESISTENTE.

L'attuale programmazione commerciale, ai sensi della L.R.28/99 e DPRS 11 luglio 2000, prevede la presenza di esercizi di vicinato nelle zone residenziali e miste, mentre consente la allocazione delle medie strutture di vendita nelle zone territoriali omogenee "D".

a.1 - PREMESSA

Nell'affrontare la predisposizione della presente relazione è stata realizzata una ricognizione preliminare dello stato della rete distributiva nel territorio Comunale di Isola delle Femmine.

Premesso quanto sopra, partendo dall'elenco completo delle attività produttive, registrate presso gli Uffici Comunali (SUAP), sono state scorporate, successivamente, solo le attività contemplate dalla L.R.28/99 (Legge Regionale sul commercio) al fine di armonizzare e organizzare il settore del commercio, anche in relazione alla posizione del Comune di Isola delle Femmine rispetto all'ambito della città metropolitana e quindi, infine, dotare il territorio degli *standards* urbanistici richiesti dalla specifica normativa di settore.

E' evidente che tutte le notizie acquisite sulla consistenza della rete commerciale esistente hanno un certo grado di approssimazione dovuto soprattutto alla mancanza di un'anagrafe completa delle attività esistenti, delle modifiche intercorse nel tempo e di un elenco unico di raccordo con le attività commerciali esistenti prima della L.R.28/99. Tuttavia un deciso miglioramento per una corretta prassi di gestione e conoscenza del territorio è dovuta alla riunificazione delle procedure per la presentazione delle S.C.I.A. per gli esercizi di vicinato, per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie e per le grandi strutture di vendita dove è necessario l'esame contestuale degli aspetti urbanistici e quelli amministrativi.

Si pensi alla necessità, per il rilascio di permessi di costruire edilizi per grandi e/o medie strutture di vendita, di una preventiva verifica della possibilità di ottenere la corrispondente autorizzazione amministrativa. Nel quadro delle funzioni amministrative svolte dal Comune la riunificazione delle procedure è divenuta sicuramente l'esigenza primaria e non rinunciabile.

Infine la certezza e la semplicità della regola costituisce sempre fattore importante di attrazione di

investimenti e risorse.

a.2 - *Lettura dell'esistente, potenziale di domanda e ipotesi di espansione*

Sulla base della ricognizione dei dati effettuata presso gli archivi di ufficio e confrontata con una capillare verifica nel territorio considerato si è ricostruito il quadro della rete distributiva del Comune di Isola delle Femmine.

COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE

STATO DI FATTO ATTIVITA' COMMERCIALI PRESENTI SUL TERRITORIO

| N. | DENOMINAZIONE | INDIRIZZO | TIPOLOGIA ATTIVITA' | SETTORE |
|----|---|-------------------------------|--|---------|
| 3 | Aiello Maria - Edicola | Via Roma n.4 | commerciale | II |
| 5 | AI.ROM. S.r.l. - Supermercato Conad | Via Libertà n.11 | commerciale MEDIA STRUTTURA DI VENDITA | I |
| 7 | ALTA ALTAVILLA - Manutenzione Chimica Impianti Industriali e Civili | Via delle Industrie n.143 | commerciale | II |
| 8 | L'ELETTRONICA | Via Cristoforo Colombo n.126 | commerciale | II |
| 9 | Ariolo Annalisa - Frutta e Verdura | Via Libertà n.21 | commerciale | I |
| 16 | Billeci Maria Antonietta - Sporte Pesca | Piazza Duca degli Abruzzi n.8 | commerciale | II |
| 17 | BLUE CHIC di Ferrante D. - Abbigliamento | Via Cristoforo Colombo n.16 | commerciale | II |
| 18 | Bologna Bartolo - Prodotti Tessili | Via Cristoforo Colombo n.28 | commerciale | II |
| 19 | Bruno Anna - Computer e Software | Via Roma n.60 | commerciale | II |
| 21 | Caggeggi Gaspare - Centro Scommesse | Via Giovanni Falcone n.110 | commerciale | II |
| 24 | Cancelleria La Matita | Via Mazzini n.1 | commerciale | II |
| 28 | Cardinale Carolina - Tabacchino, Ricevitoria | Via Roma nn.71/73 | commerciale | II |
| 31 | Cascino Carmela - Piante e Fiori | Via Palermo n.22 | commerciale | II |
| 33 | Pescheria SAPORE DI MARE di Cataldo Salvatore | Via Roma n.95 | commerciale | I |

| | | | | |
|----|--|----------------------------|-------------|----|
| 36 | Centro Market S.r.l. - Generi Alimentari dettaglio | Via Roma nn.97/99 | commerciale | I |
| 38 | BAZAR di Pezzino Michele | Piazza Umberto I n.18 | commerciale | II |
| 40 | Coniglio Emanuele - Cartoleria | Via Romeo n.55 | commerciale | II |
| 43 | POKERMANIA di Colorato Luigi - Sala Giochi, Centro Scommesse | Via Roma n.113 | commerciale | II |
| 44 | Croce Maria - Prodotti per l'edilizia e meccanica | Via Romeo n.41 | commerciale | II |
| 46 | Cutino Giuseppe - Sala Giochi | Via Mazzini n.22 | commerciale | II |
| 49 | D'Arpa Vincenzo - Autolavaggio | Passaggio del Coniglio n.6 | commerciale | II |
| 50 | Davi Lucio Fabio - Pescheria | Via Roma n.29 | commerciale | I |
| 53 | ELEGANZA S.n.c. di Bruno G. - Abbigliamento | Via Cristoforo Colombo n.1 | commercio | II |

| | | | | |
|----|---|-------------------------------|-------------|----|
| 56 | Farmacia D.ssa M.A. | Via Roma n.55 | commerciale | II |
| 58 | FORNITURE PIAZZA di Piazza G. - Ferramenta | Via Giardini n.16 | commerciale | II |
| 59 | Gambino Salvatore - Macelleria | Via Piano Ponente n.25 | commerciale | I |
| 62 | GIFT di Noto Angela - Articoli da regalo | Via Roma n.101 | commerciale | II |
| 64 | Gottuso Adelina - Autoricambi ed Accessori per auto | Piazza Duca degli Abruzzi n.1 | commerciale | II |
| 65 | Gradino Rosario - Rivendita bevande alcoliche | Via Trapani n.6 | commerciale | I |
| 66 | GUSTIBUS di Carollo Maria - Vendita al dettaglio di prodotti alimentari e bevande | Via Roma n.25 | commerciale | I |
| 69 | INDUSTRIA SICILIANA VETRO | S.S.113 | commerciale | II |
| 70 | Intonaci LI MANDRI | Via delle Industrie Snc | commerciale | II |
| 71 | ISLAFood S.r.l.- Prodotti alimentari | Via delle Industrie Snc | commerciale | I |
| 76 | Li Volsi Salvatore - Macelleria | Via Roma n.41 | commerciale | I |
| 77 | Licari Caterina - Ottica | Via Roma nn.70/74 | commerciale | II |
| 81 | Lo Piccolo Pietro - Vendita al dettaglio di prodotti alimentari e bevande | Viale dei Saraceni Snc | commerciale | I |
| 82 | Lombardo Anna Maria - Vernici, Carte da Parati, Cornici | Via Piano Ponente n.61 | commerciale | II |
| 85 | SWEET PARTY si Mannino Sharon - Addobbi ed Articoli per feste | Via Roma n.52 | commerciale | II |

| | | | | |
|-----|---|-----------------------------|-------------|----|
| 88 | NON SOLO PHOTO DIGITAL - Vendita al dettaglio di materiale fotografico ed articoli affini | Via Cutino n.3 | commerciale | II |
| 92 | Pagano Giuseppa - Abbigliamento | Lungomare Eufemio n.3 | commercio | II |
| 95 | BOTTEGA DEL CAFFE' Francesco | Via Cristoforo Colombo n.44 | commerciale | I |
| 96 | Pellerito Ada Liliiana - Merceria, Bijouteria | Via Cutino n.33 | commerciale | II |
| 97 | Perito Francesco - Pescheria | Lungomare Eufemio n.7 | commerciale | I |
| 98 | Pizzimenti Francesca - Abbigliamento | Via Cristoforo Colombo n.32 | commerciale | II |
| 100 | Provenzano Giovanni - Tabacchino | Viale dei Saraceni n.73 | commerciale | II |
| 101 | Raccuglia Maria Grazia - Ottica | Piazza Umberto I n.6 | commerciale | II |
| 102 | Riso Pietro - Vendita articoli sportivi, articoli nautici, colori | Via Piano Ponente n.3 | commerciale | II |
| 105 | Romano Massimiliano - Vendita Alimentari | Viale Marino n.77 | commerciale | I |
| 108 | Sanfratello Giuseppina - Abbigliamento e calzature | Piazza Umberto I n.27 | commerciale | II |
| 110 | Scala Davide - Macelleria | Via Cristoforo Colombo n.33 | commerciale | I |
| 113 | S.G. TERMOCLIMA di Grech S. - Prodotti per l'edilizia | Via Roma n.89 | commerciale | II |
| 118 | SMOKE VIP di Volpe Alessio - Vendita sigarette elettroniche | Via Cristoforo Colombo n.10 | commerciale | II |
| 119 | SPAZIOTEL di Billeci Giovanna - Vendita apparecchi radiotelevisivi, elettronici, ecc. | Via Romeo n.12 | commerciale | II |
| 124 | TENERI ABBRACCI di Marullo - Abbigliamento per bambini | Piazza Umberto I n.23 | commerciale | II |

| | | | | |
|-----|--|-----------------------------|---|----|
| 130 | Zhang Lingmei - Abbigliamento, accessori | Via Roma nn.151/154 | commerciale | II |
| 132 | Fasone Samuele - Vendita articoli da regalo | Via Cristoforo Colombo n.3 | commerciale | II |
| 133 | BEAUTY SERVICE PROFUMERIA di Lo Carbo Romina - Profumeria, prodotti per parruccheria | Via Cutino n.2 | commerciale | II |
| 134 | LA BOUTIQUE di Miriam Sposito - Vendita cosmetici | Corso Italia n.55 | commerciale | II |
| 141 | Erta Marco - Vendita ortofrutta | Via Cutino n.4 | commerciale | I |
| 150 | TOP TEN - Cash Store S.a.s. di Bertini Maria e c. - Abbigliamento | Via Cristoforo Colombo n.24 | commerciale | II |
| 153 | Cardinale Giuseppe - Frutta e Verdura | Piazza Umberto I n.15 | commerciale | I |
| 163 | Fabio Ferrante - Fotografo | Via Roma n.65 | commerciale | II |
| 167 | LE DELIZIE DELLE CARNI BIANCHE di Gambino Filippo | Via Roma n.56 | commerciale | II |
| 172 | CARTOLERIA CIELLE 2 di Impellizzeri Claudia | Via Roma n.173 | commerciale | II |
| 175 | STANLEYBET - M.V. Service S.r.l.s. - Centro scommesse | Piazza XXI Aprile n.39 | commerciale | II |
| 177 | SUPERMERCATO ISSIMO di Barbalà | Lungomare Eufemio n.2 | commerciale | I |
| 186 | IL GENIO DELLA CASA di Canepa Roberto - Vendita prodotti non alimentari | Via Stazione n.16 | commerciale | II |
| 189 | ARD DISCOUNT - Alioto S.r.l. - Supermercato | Via Nazionale n.26 | commerciale MEDIA STRUTTURA DI VENDITA | I |

| | | | | |
|-----|--|---------------------------|---|----|
| 190 | FASHION - Attività Commerciale settore non alimentare | Via Nazionale n.38 | commerciale MEDIA STRUTTURA DI VENDITA | II |
| 195 | Croce Giuseppe - Ferramenta, Vendita materiale edile | Via Libertà Snc | commerciale | II |
| 211 | SUMMER MODE - Abbigliamento | Viale dei Saraceni n.111 | commerciale | II |
| 213 | VIVAIO AURORA di Currò Marina | Via delle Industrie n.155 | commerciale | II |
| 219 | Nuova Sport Car S.p.a. - Concessionaria auto | Via delle Industrie n.75 | commerciale | II |
| 221 | Pedone - Attività commerciale del settore non alimentare | Via delle Industrie n.35 | commerciale | II |
| 223 | SPAZIO ARREDI - Vendita arredamenti | Via delle Industrie n.27 | commerciale | II |

LEGENDA:

SETTORE I: attività del settore alimentare

SETTORE II: attività del settore non alimentare

II – VALUTAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO ATTUALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA COMMERCIALE.

Dai dati sopra esposti la situazione esistente che se ne ricava, sia per il settore alimentare che non alimentare, è la seguente:

| | | |
|--|-------------|---------------------------------|
| media – superficie di vendita | 6 esercizi | 2.500 mq. ca. (entro i 600 mq.) |
| da cui: 2,4 esercizi per ogni 1.000 abitanti; | | |
| mq. 342,8 per ogni 1.000 abitanti; | | |
| esercizi di vicinato* | 71 esercizi | 2.800 mq. ca. (entro i 100 mq.) |
| da cui: 9,8 esercizi per ogni 1.000 abitanti; | | |
| mq. 383,9 per ogni 1.000 abitanti; | | |
| * dalla tipologia e la dimensione degli esercizi di vicinato riscontrati in fase di sopralluogo, per brevità, si è assunta una dimensione media di negozio pari a mq.40,00 | | |

Dall'esame degli aspetti caratteristici dell'attuale situazione della rete distributiva si evidenziano tre connotazioni di fondo:

una maggiore e più articolata diffusione della piccola distribuzione nel centro urbano;

una presenza di medie strutture di vendita (entro 600 mq.) nelle zone periferiche (Zone C e Zone D);

assenza di fatto della Grande distribuzione organizzata e quindi di grandi superfici di vendita in quanto non previste dai pre-vigenti strumenti urbanistici del Comune di Isola delle Femmine.

b.1 CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sopra esposto, la condizione della esistente rete commerciale del Comune di Isola delle Femmine può essere così sintetizzata: Gli esercizi di vicinato sono in numero abbastanza adeguato, tuttavia la loro dimensione e la loro mancanza di profondità e assortimento di prodotto non soddisfa il consumatore locale che per varie tipologie di prodotto, a seconda del prezzo o della specificità, tende ad allontanarsi dal territorio comunale (presso i vari Centri Commerciali posti nelle vicinanze o presso i negozi esistenti a Palermo).

Le medie strutture per quantità e qualità non soddisfano appieno le esigenze della popolazione che anche in questo caso è costretto ad usufruire della rete commerciale di Palermo o dei Comuni vicini.

Pertanto nel complesso si registra, da parte del comportamento commerciale della popolazione, un elevato livello di evasione verso altre reti commerciali comunali (Palermo e Carini su tutte).

I fenomeni di evasione non sono completamente risolvibili ma possono essere attutiti attraverso il miglioramento qualitativo della rete distributiva locale, favorendo la specializzazione e la capacità di aggregazione delle attività nel Centro Urbano e la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture nelle aree periferiche da rigenerare e riqualificare.

c – ACCESSIBILITA'.

L'accessibilità è di fatto il tema progettuale in grado di legare e collegare tutte le varie istanze (produttive, economiche e sociali) che un territorio pone; una moderna concezione richiede l'integrazione tra i vari sistemi di accessibilità.

Isola delle Femmine, all'interno dell'area metropolitana di Palermo, è collegata attraverso l'Autostrada A29, la S.S. 113, la Ferrovia e perché no attraverso il mare.

La rete stradale di servizio per l'accesso al Comune di Isola delle Femmine, costituito dalla autostrada A29 e dalla Strada Statale 113, appare abbastanza sviluppata, occorrerà sempre considerare l'opportunità di ammodernamento e di implementazione attraverso una corretta gestione e monitoraggio della manutenzione e gestione delle medesime.

c .1 – BACINO DI UTENZA.

Il bacino di utenza serve a stabilire l'ampiezza di influenza del territorio considerato.

In letteratura è stabilito per il settore alimentare (settore I) un bacino di utenza all'interno di una isocrona di 30', mentre per il settore non alimentare si considera la popolazione presente all'interno di una isocrona di 40'.

L'analisi e la stima di tale bacino di utenza in rapporto alle isocrone, ci fa rendere conto della dimensione "metropolitana" del Comune di Isola delle Femmine.

Infatti all'interno della isocrona (sia quella dei 30' che quella dei 40')

intercettiamo tutta la città di Palermo.

La restituzione grafica di tali isocrone, in una qualsiasi tavola di inquadramento territoriale, attesta che il bacino di utenza del territorio di Isola delle Femmine è di oltre 900.000 abitanti.

TABELLA COMUNI INSISTENTI ALL'INTERNO DELL'ISOCRONA A 40':

| | |
|-------------------|----------------|
| PALERMO | 674.435 |
| BAGHERIA | 55.387 |
| MONREALE | 39.389 |
| CARINI | 38.455 |
| VILLABATE | 20.252 |
| TERRASINI | 12.320 |
| CINISI | 12.418 |
| CAPACI | 11.446 |
| FICARAZZI | 12.933 |
| ALTOFONTE | 10.284 |
| ISOLA DELLE FEMM. | 7.290 |
| TORRETTA | 4.358 |
| PARTINICO | 32.079 |
| totale | 931.046 |

fonte ISTAT 01/01/2016

Pertanto se ne deduce che il territorio comunale di Isola delle Femmine è potenzialmente attrattivo per un enorme numero di abitanti.

d – ANALISI DELLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI
 COMPREDENTE UNA MAPPATURA DELLE POSSIBILITA' DI INSEDIAMENTO DI
 STRUTTURE COMMERCIALI IN TERMINI LOCALIZZATIVI E DI
 DIMENSIONAMENTO

QUANTITATIVO E DELLE RELATIVE CONDIZIONI NORMATIVE E REQUISITI DI
 INSEDIAMENTO

Da quanto detto si evince come la rete commerciale di Isola delle Femmine abbia sofferto finora dell'assenza di una regolamentazione specifica e della vicinanza di grandi strutture di vendita nei comuni vicini.

Per queste ragioni ponendosi il presente studio il problema del rafforzamento delle potenzialità del sistema distributivo di Isola delle Femmine se ne deduce come l'evoluzione più razionale e conveniente per gli operatori potrebbe essere

quella orientata alla presenza, nella periferia e nella fattispecie in zone industriali, in atto quasi totalmente in stato di abbandono, di grandi strutture di vendita in grado di essere:

attrattori per il territorio limitrofo;

elemento di crescita e di sviluppo della rete commerciale esistente di Isola delle Femmine;

elemento di rigenerazione e riqualificazione urbana in un contesto di aree fortemente degradate.

A tal proposito il presente elaborato individua la Z.T.O. "D" quale area, per lo più in stato di abbandono o fortemente sotto utilizzata, già antropizzata, che contiene le sopraesposte potenzialità.

Inoltre non è da trascurare l'effetto volano che nuove iniziative intraprese nelle zone "D" abbandonate possano essere da sprone per altre attività produttive da insediare. Rimanendo sempre nell'ottica di proporre condizioni di sviluppo senza consumo di ulteriore territorio e implementazione di cubatura.

La presente Relazione costituisce un importante tassello all'interno dello schema di massima di indirizzo del PRG, senza il quale si corre il rischio di assistere passivamente al declino delle attività produttive (commerciali nella fattispecie) all'interno del proprio territorio.

Il presente adeguamento degli strumenti urbanistici alla normativa settoriale del commercio si propone di agganciare le attività esistenti (già normate dagli attuali strumenti urbanistici vigenti), con le nuove da sorgere in Periferia (zone D) e queste ultime essere attrattive, in termini quantitativi e qualitativi, per l'ambito metropolitano cui Isola delle Femmine fa parte.

Pertanto il presente elaborato, redatto ai sensi dell'art.15, comma 5 del DPRS 11 luglio 2000, dovrà essere in grado di gestire in modo dinamico questa trasformazione tenendo nella massima considerazione soprattutto le consistenti iniziative finalizzate a programmi di riqualificazione urbana che potranno avvenire sia all'interno del centro abitativo che nelle zone periferiche.

– INDIVIDUAZIONE DEGLI ASSI COMMERCIALI E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA URBANA CENTRALE.

Dal raffronto tra i dati relativi a TUTTE le attività produttive e i dati relativi alle SOLE attività commerciali si può evincere che l'asse principale delle "attività produttive", praticamente, coincide con l'asse principale delle attività "commerciali".

Gli assi principali sono individuati: nella Via Roma;
nella Via Cristoforo Colombo; nella Piazza Umberto I;
nel Via Lungomare Eufemio.

Pertanto le due vie che afferiscono alla Piazza principale del Comune di Isola delle Femmine - unite alla via litoranea - tendono a formare, all'interno del "centro storico", un "centro commerciale" o meglio un "centro delle attività produttive e dei servizi" naturale.

Nella fascia litoranea, in particolare, si delinea un più stretto rapporto di presenze di attività produttive relative ai pubblici esercizi e legate all'attività della pesca e dell'attività portuale.

Non va trascurato in questa fase il dato relativo agli abitanti che, nel 2015, è stimato in 7295 unità. Questo dato va interpretato all'interno della evoluzione demografica in sede storica, dove si registra un costante incremento di popolazione dal dopo guerra ad oggi ma tendenzialmente in rallentamento nell'ultimo decennio.

Inoltre non si deve sottovalutare l'incremento esponenziale di residenti nel Comune durante la stagione estiva, sia in termini di popolazione "residente" (seconde case), di popolazione turistica e quale turismo di tipo giornaliero dovuto alla presenza delle spiagge e alla vicinanza con altri centri urbani (Palermo e Carini su tutti).

Con particolare riferimento ai caratteri propri del sistema distributivo del centro urbano si deve rilevare come esso è venuto man mano perdendo il potere attrattivo a causa:

della assenza di una rete distributiva commerciale di tipo moderno (mancanza di pianificazione di settore);

della assenza di Grandi Strutture di Vendita;

presenza nei Comuni contermini (Palermo) o comunque vicini (Carini) di Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali in grado di essere poli attrattori sia di persone che di fattori di sviluppo e di servizi in genere (viabilità, spazi pubblici a parcheggio, verde pubblico etc...).

– ORIENTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CIRCA L'EVOLUZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA NELLE DIVERSE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE.

Da quanto detto si evince come la rete commerciale di Isola delle Femmine abbia sofferto finora dell'assenza di una regolamentazione specifica e della vicinanza di grandi strutture di vendita nei comuni circostanti.

Per queste ragioni ponendosi il presente elaborato il problema del rafforzamento delle potenzialità del sistema distributivo di Isola delle Femmine se ne deduce come l'evoluzione più razionale e conveniente per gli operatori potrebbe essere quella orientata da una parte verso la realizzazione di un "centro commerciale naturale" (di cui ci si occuperà in sede di aggiornamento del P.R.G.) all'interno del centro storico in grado di mettere a sistema l'esistente e dall'altra la presenza, nella periferia e nella fattispecie in zone industriali, in atto quasi totalmente in stato di abbandono, di grandi strutture di vendita in grado di essere:

attrattori per il territorio limitrofo;

elemento di crescita e di sviluppo della rete commerciale esistente di Isola delle Femmine;

elemento di rigenerazione e riqualificazione urbana in un contesto di aree fortemente degradate.

A tal proposito la presente relazione individua la Z.T.O. "D" in stato di abbandono già antropizzata che contiene le sopraesposte potenzialità.

Inoltre non è da trascurare l'effetto volano che nuove iniziative intraprese nelle zone "D" abbandonate possano essere da sprone per altre attività produttive da insediare. Rimanendo sempre nell'ottica di proporre condizioni di sviluppo senza consumo di ulteriore territorio e implementazione di cubatura.

Per questi motivi con la presente variazione si punta principalmente ad "agganciare" le attività esistenti (centro storico), comunque da implementare, con i nuovi esercizi commerciali da insediare in periferia (zone D) e fare in modo che questi ultimi possano essere attrattivi, in termini quantitativi e qualitativi, per l'ambito metropolitano di cui Isola delle Femmine fa parte.

– RIFORMULAZIONE DELLE NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE RIGURDANTI GLI USI E LE ZONE DI POSSIBILE INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI.

Nelle zone D sono consentiti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art.3 del DPRS 11 luglio 2000 (alimentare settore I e non alimentare settore II)

In dette zone i tipi di esercizi consentiti (come da definizioni di cui all'art.3, 4 e 5 del DPRS 11/07/2000) sono:

gli esercizi di vicinato;

le medie strutture di vendita (da 101 a 600 mq.);

le grandi strutture di vendita (oltre 600 mq.)

i mercati coperti;

Centro commerciale locale urbano

Medio centro commerciale

Grande centro commerciale

Parco Commerciale

Per l'attivazione degli esercizi commerciali nell'ambito delle predette zone omogenee, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 3 – 5 e 10

della Legge Regionale 10 agosto 2016 n.16 e ss.mm.ii..

... ..omississ... ..

Art.9

- I Parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o costruzioni adibiti al parcheggio dei veicoli della clientela e sono al servizio esclusivo di ogni singolo esercizio o complesso commerciale. La presenza del parcheggio pertinenziale nella misura appresso fissata è requisito essenziale della autorizzazione commerciale.

- Le dimensioni dei posti auto nei Parcheggi pertinenziali non dovranno essere inferiori a ml. 2,4 x 4,8. Per ogni posto auto la superficie convenzionale comprensiva degli spazi di disimpegno è di mq. 25. Pertanto, i Parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

- I parcheggi pertinenziali potranno essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a 300 metri, purché questa venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. Al fine di cui sopra non possono essere utilizzate aree o immobili già in atto vincolati a parcheggio di pertinenza di altri complessi o unità edilizie.

- I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

- Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti e nell'ambito parcheggi pertinenziali sarà individuata una porzione specifica, in aggiunta ai Parcheggi Pertinenziali per la clientela come appresso dimensionati, destinata ai dipendenti della struttura di vendita, in misura di un posto auto ogni 3 dipendenti.

- Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

- I progetti dovranno prevedere efficaci soluzioni di accesso e adottare tutti gli

accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

- In nessun caso possono essere computati come Parcheggi Pertinenziali gli spazi destinati alla movimentazione delle merci.

- Le dotazioni minime di parcheggi pertinentziali per la clientela in relazione ai diversi settori merceologici sono così fissate:

a) **Esercizi di vicinato** alimentari e misti: 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. di cubatura totale dell'esercizio.

a1) Esercizi di vicinato non alimentari: 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. di cubatura relativa alla superficie di vendita.

b) Medie strutture di vendita alimentari o miste: mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c) Medie strutture di vendita non alimentari: mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

d) Grandi strutture commerciali alimentari o miste con superficie di vendita inferiore ai 5.000 mq.: mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

e) Grandi strutture commerciali non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: è prescritta una dotazione di mq.1,5 per ogni metroquadrato di superficie di vendita;

f) Grandi strutture commerciali alimentari o miste con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

g) Grandi strutture commerciali non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

h) Centri commerciali e Parchi Commerciali: la dotazione di parcheggi pertinentziali è calcolata distintamente:

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere: b) c), d), e), f) e g) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività para commerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinentziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento. Per le rimanenti aree dei Centri Commerciali non destinate alla vendita la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinentziale della clientela è la medesima richiesta per la funzione

residenziale (1/10 della cubatura);

Art. 10

- Le dotazioni minime sopra riportate dovranno essere sempre interamente rispettate nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti di costruzioni preesistenti oltre il 20% dell'esistente, demolizioni e ricostruzioni.

- **Le dotazioni di parcheggi pertinenziali possono essere ridotte**, dopo che sia dimostrata la impossibilità di soddisfare per intero le quantità minime previste **all'art. 15**, esclusivamente:

a) nel caso di interventi di ristrutturazione e ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata; la riduzione consentita può essere concessa una sola volta e nella misura massima del 20%;

b) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui al precedente art.8, purché del Progetto faccia parte uno studio delle accessibilità dell'area con i mezzi pubblici o ecologici che ne migliori in modo considerevole la fruibilità pedonale e sempre che il progetto non preveda interventi di ristrutturazione urbanistica; la riduzione consentita dal progetto di valorizzazione per i singoli esercizi non potrà superare **il 30%**. Nel caso in cui il Progetto di valorizzazione preveda, oltre che le condizioni sopra riportate, anche la pedonalizzazione degli spazi pubblici, la riduzione consentita non potrà superare **il 50%**.

Art. 11

- Le grandi strutture di vendita, i centri commerciali ed i parchi commerciali nonché le medie strutture di vendita di nuova costruzione derivanti da operazioni di ristrutturazione urbanistica in aggiunta alle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, dovranno essere dotate di un'area pertinenziale esclusiva per il **carico e scarico delle merci** e al parcheggio dei veicoli relativi, in misura adeguata alle esigenze. In nessun caso tale area dovrà interferire con quella del parcheggio pertinenziale clienti.

- Le grandi strutture esistenti, qualora non dotate di adeguata area pertinenziale per il carico e scarico merci, dovranno adeguare le proprie strutture a tal fine entro 5 anni dalla approvazione regionale del presente piano o nei casi dell'art. 15.

- Nel caso di magazzini di deposito in edifici separati dalla struttura di vendita la quantità prevista andrà suddivisa al 50% tra l'edificio di vendita e quello di magazzinaggio.

- Le medie strutture di vendita esistenti, qualora dimostrino l'impossibilità di adeguare

le proprie strutture a tali esigenze, dovranno far istanza di asservire a tal fine, un'area adeguata in sede stradale destinata alla sosta, da utilizzare al carico e scarico merci esclusivamente in orari di modesto volume di traffico conformemente alla ordinanza che regola la materia. I progetti di valorizzazione commerciale individueranno in modo organico le soluzioni adeguate per tali finalità.

Art. 12

- In tutti i casi in cui venga richiesta o comunicata una nuova autorizzazione commerciale o una variazione di qualsiasi tipo di una autorizzazione commerciale esistente, anche se non legata ad opere soggette a permesso di costruire, DIA, SCIA e CILA, il rilascio è subordinato alla verifica della dotazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali esclusivi per la clientela, nella misura minima fissata dall' art. 9.

- Nelle Zone territoriali omogenee A, ove sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare il fabbisogno di parcheggi pertinenziali esclusivi anche attraverso un convenzionamento di durata pari al periodo di attività dell'esercizio, con strutture apposite già operanti, distante non oltre 300 m. **è ammessa la monetizzazione anche totale della dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta-**

- Le somme relative confluiranno in un apposito fondo destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici nelle adiacenze delle zone di forte concentrazione commerciale.

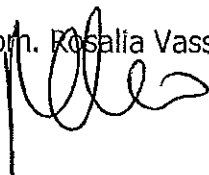
- Ai fini della monetizzazione l'onere dovuto per posto auto, risulta fissato in **Euro 2.066** corrispondente al costo di realizzazione di un posto auto in un parcheggio a raso. Tale importo è soggetto ad aggiornamento automatico triennale, in base al 100% dell'aumento del costo della vita fissato dall'I.S.T.A.T.

Isola delle Femmine, dicembre 2017

Arch. Gerlando Mallia



Geom. Rosalia Vassallo



Geom. Antonino Provenza

