

ALLEGATO B



Originale
Copia conforme

COMUNE DI PALERMO

Mod. CDC01

Archivio Segreteria Generale
data Cat
Fasc. Prot. n°

P.D.L. n°

O.D.G. n°

DELIBERAZIONE C.C.
n°

OGGETTO: Variante al P.R.G. per la trasformazione di un'area industriale dismessa sita in Via Tommaso Natale n. 92/A/B da ZTO "D" a ZTO "B", ai sensi della Delib. di C.C. n°28 del 10/04/2013, per la realizzazione di n° 28 alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata.

Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture
Staff Capo Area
Proposta n° 54 Protocollo n° 1206535
del 10.07.2016
Alla Ragioneria Generale

Per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.

Li

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
.....

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del

↑ approvata
↑ respinta
↑ annotazioni: v. ultima pagina

VOTI: PALESI/SEGRETI

↑ Inmediatamente eseguibile

RAGIONERIA GENERALE

Pervenuto il n°

Alla Segreteria Generale

IL DIRIGENTE
.....

SEGRETERIA GENERALE

Prot. n°

E.p.c.:
Al Settore/Ufficio proponente
.....

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta delle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE
.....



COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n°5 fogli, oltre il presente, e da n°1 allegato)

OGGETTO: Variante al P.R.G. per la trasformazione di un'area industriale dismessa sita in Via Tommaso Natale n. 92/A/B da ZTO "D" a ZTO "B", ai sensi della Delib. di C.C. n°28 del 10/04/2013, per la realizzazione di n° 28 alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata.

PROPONENTE		IL DIRIGENTE
I RELATORI		
e-mail: e.intravaia@comune.palermo.it – rita.corsale@comune.palermo.it		e-mail: m.licastri@comune.palermo.it
Ing. Edoardo Intravaia – Arch. Rita Corsale		Arch. Mario Li Castri
Li.....		

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art.4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n°198/2013)

VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO e-mail: m.licastri@comune.palermo.it Arch. Mario Li Castri	VISTO: IL CAPO AREA e-mail: m.licastri@comune.palermo.it Arch. Mario Li Castri



VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE

DATA.....

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

IL RAGIONIERE GENERALE

DATA.....

Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle Osservazioni di cui al Parere di regolarità contabile e/o rese dal Segretario Generale

osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. del

Parere di regolarità tecnica confermato SI : NO

{ Gs nota mail prot. n° del { Gs. nota mail prot. n° del

Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n°..... del

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Capo Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Variante al P.R.G. per la trasformazione di un'area industriale dismessa sita in Via Tommaso Natale n. 92/A/B da ZTO "D" a ZTO "B", ai sensi della Delib. di C.C. n°28 del 10/04/2013, per la realizzazione di n° 28 alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata.

IL CAPO AREA

PREMESSO che:

1. con deliberazione n°14 del 04/02/2009, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi regolamentari ai quali avrebbero dovuto attenersi gli uffici preposti all'esame delle istanze di realizzazione di complessi residenziali di tipo economico e popolare nelle more dell'approvazione del P.E.E.P., stabilendo di prendere in considerazione quelle ricadenti su zone residenziali di espansione (ZTO B e C) previste nel vigente P.R.G., ma anche quelle nelle zone degradate del centro storico (ZTO A), presentate da cooperative edilizie e/o imprese che avessero documentato l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi, restando esclusa la possibilità di realizzazione di interventi nelle zone destinate a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione, seppure prevista al comma 3 dell'art. 25 della L.R. n. 22/96;
2. con deliberazione n°28 del 10/04/2013, il Consiglio Comunale ha modificato parzialmente la sopracitata deliberazione n°14/2009, prevedendo, tra l'altro, la possibilità di accoglimento di istanze che promuovessero interventi di riqualificazione dello spazio urbano mediante riconversione di impianti edilizi abbandonati, quali quelli tuttora presenti nella città storica e gli stabilimenti industriali dimessi, ricadenti nelle ZTO "D" del P.R.G., realizzati entro il 1997 e dimessi da almeno tre anni;
3. nella predetta deliberazione il Consiglio Comunale ha definito i parametri per la determinazione dei volumi ammissibili, richiamando gli indici previsti all'art.10 delle N.T.A. del PRG vigente per le ZTO B4b e le prescrizioni di cui all'art. 14 della L.R. n. 2/2002 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di immobili legittimamente realizzati, individuando anche alcuni meccanismi premiali di incremento della volumetria, per incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia e di fonti di energia rinnovabile, ed ha stabilito quale termine di presentazione delle istanze di approvazione dei programmi costruttivi un anno dalla data del 10.04.2013;
4. le indicazioni tecniche fornite dal Consiglio Comunale presupponevano, quindi, sostanzialmente per ciò che concerne le ZTO "D", l'adozione di una variante ordinaria al P.R.G. (da ZTO D a ZTO B), il cui iter si sarebbe concluso con l'approvazione di competenza dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, ciò al fine di rendere quei suoli idonei all'allocatione di programmi costruttivi alla stregua delle "zone residenziali di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti (...)", richiamate al comma 3 dell'art. 25 della L.R. n. 22/86;
5. in data 04/06/2013 è stato pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Palermo l'avviso per la "Manifestazione di interesse prodromica alla redazione di programmi costruttivi ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 28/2013";
6. con l'Avviso l'Area della Pianificazione del Territorio ha dato avvio alle procedure finalizzate alla trasformazione dello spazio urbano secondo l'indirizzo stabilito dal Consiglio Comunale, fissando a 30 gg. dalla pubblicazione dell'Avviso stesso il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, corredate dalla documentazione richiesta, e riservandosi nei successivi trenta giorni, sulla base delle valutazioni dell'Amministrazione

- comunale attinenti alla fattibilità urbanistica dell'intervento e alla compatibilità con il regime vincolistico vigente, di riscontrare le richieste pervenute, per consentire la successiva predisposizione di tutti gli elaborati delle proposte di intervento;
7. con nota prot. n.568817 del 04/07/2013 la cooperativa "La Tiziana", titolare di finanziamento regionale, ha aderito al suddetto avviso presentando un progetto finalizzato alla realizzazione di n°28 alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata e sovvenzionata, su area sita in via Tommaso Natale n. 92/A/B, identificata in catasto al foglio di mappa n.14 – part.lla 3219, su cui insistono gli immobili facenti parte del complesso industriale dismesso "Combustibili S.p.A.";
 8. il numero degli alloggi previsti nella presente proposta sono stati inseriti, insieme a quelli delle altre istanze pervenute a seguito dell'Avviso di Manifestazione di interesse sopra descritto (complessivi 1.500), nelle previsioni degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata nell'ambito del dimensionamento del piano ERP inserito nello schema di massima del nuovo P.R.G. "Palermo 2025", i cui obiettivi e contenuti sono stati condivisi dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 163 del 01/10/2015;
 9. l'intervento riguarda l'area di un complesso industriale dismesso, estesa complessivamente mq 3573,00, e presuppone, quindi, preliminarmente, come descritto al superiore punto 4), l'adozione e, successivamente, l'approvazione di una variante urbanistica, finalizzata alla trasformazione della predetta area, all'atto inclusa in ZTO "D1" del vigente P.R.G., in ZTO "B" con i parametri urbanistici (volume, rapporto di copertura, distanze, ecc.) derivanti dal progetto presentato dalla Cooperativa "La Tiziana";
 10. nel vigente P.R.G., l'intervento previsto risulta perimetrato all'interno delle *aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 04/07/2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" – Rischio idraulico molto elevato*, mentre nel vigente P.A.I. (anno 2006) tale vincolo è stato eliminato;
 11. il complesso industriale è costituito da una palazzina destinata ad uffici, un magazzino e un serbatoio per il deposito del carburante;
 12. l'intervento è assistito da finanziamento, giusto D.A. n. 3263 del 19/11/2008 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 56 del 5.12.2008, che è stato assegnato alla Cooperativa, ex L.R. 79/75, per la realizzazione di n. 40 alloggi nel Comune di Isola delle Femmine;
 13. il Presidente della Cooperativa ha comunicato con nota prot. n° 820655 del 26.10.2015 di voler spostare il finanziamento per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare nel territorio del Comune di Palermo;
 14. la "Combustibili S.p.A." in liquidazione, proprietaria del complesso industriale di cui alla presente deliberazione, in persona del suo rappresentante legale, sig. Politi Giovanni, in data 3.07.2013 ha promesso, con scrittura privata non registrata, di vendere alla Cooperativa La Tiziana il complesso industriale adibito a deposito di oli minerali sito in Palermo, nella via Tommaso Natale n. 92/A/B, costituito da un edificio destinato ad uffici, un magazzino e serbatoio, oltre che da area di pertinenza, per una superficie complessiva di mq 3.573,00 circa;
 15. il complesso industriale sarebbe in disuso da oltre tre anni dalla data del 14.11.2012, come risulta da documentazione all'uopo trasmessa:
 - copia di nota del 3/08/2009 dell'Agenzia delle dogane con la quale viene comunicata la proroga della sospensione dell'esercizio di deposito di oli minerali, sito in Palermo n. 92/A,
 - copia della nota della "Combustibili s.r.l." del 7.07.2010 con la quale è stata richiesta la proroga della sospensione dell'attività,
 - copia di atto di scioglimento della società Combustibili s.r.l. del 31.03.2011, rep. 34297 racc. n. 11744, registrato in Palermo il 1.04.2011 al n. 6077.1T;
 16. con nota prot.n.778296 del 12/10/2015 è stato richiesto alla "Combustibili S.p.A." di comunicare il permanere degli obblighi assunti nei confronti della Cooperativa per la

vendita del complesso industriale e l'impegno a sottoscrivere apposito atto di compravendita dopo l'approvazione del Programma Costruttivo da parte del C.C. e prima della sottoscrizione della Convenzione;

17. con nota trasmessa in data 15.10.2015, la "Combustibili S.p.A." ha comunicato il permanere degli obblighi assunti nei confronti della Cooperativa "La Tiziana" per la vendita del complesso industriale, giusta scrittura privata del 3.07.2013, con l'impegno di sottoscrivere apposito atto di compravendita dopo l'approvazione del Programma costruttivo da parte del Consiglio Comunale e prima della sottoscrizione della Convenzione;
18. per ciò che attiene la legittimità delle preesistenze, si rileva che la mancata definizione dei procedimenti di condono edilizio non è ostativa all'approvazione della variante urbanistica secondo le prescrizioni della deliberazione di C.C. n. 28/2013, in quanto la proposta non parte dalla volumetria realizzata, ma dall'applicazione degli indici di cui all'art. 10 delle N.T.A.;
19. la volumetria teorica ammissibile è stata determinata incrementando del 35% (25% per bioedilizia + 10% per fonti di energia rinnovabile) il volume calcolato applicando la densità di 3 mc/mq alla superficie fondiaria, per cui la volumetria complessiva realizzabile secondo le disposizioni premiali di cui alla predetta deliberazione di C.C. è di 10.643,40 mc.;
20. la volumetria di progetto è di 9.811,62 mc., inferiore a quella teorica ammissibile;
21. la legislazione regionale in materia di edilizia convenzionata ha previsto che "nell'ambito del programma costruttivo dovranno reperirsi solamente gli spazi da destinare a verde attrezzato e a parcheggio nella misura di mq.7,00" (comma 6, art.4 L.R. n°86/1981);
22. l'intervento proposto, tuttavia, non utilizza tale limite, incrementando le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi fino a 9 mq/ab, in coerenza con le prescrizioni relative alle ZTO B contenute al secondo comma dell'art. 4 del DM 1444/68;
23. ai fini dell'applicazione delle predette prescrizioni, la proposta è corredata di uno studio per la verifica della sussistenza dei parametri riferiti alle zone B (superficie coperta degli edifici esistenti in rapporto alla superficie fondiaria della zona non inferiore a 12,5% e densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq), ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68;
24. il numero di abitanti insediabili, pari a 123, è stato determinato assumendo (ai sensi del comma 3, art. 3 del D.M. n. 1444/68) che ad ogni abitante corrispondano mediamente 80 mc di volume abitabile (9.811,62mc / 80 mc/ab);
25. le aree da destinare agli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 (nella misura di 9 mq/ab come sopra specificato), sono distribuite come segue:

Standard	DM 1444/68 (ZTO B)	L.R. 86/81, art. 4	Proposta
Spazi pubblici attrezzati a verde	4,5 mq/ab	$0 < x < 7$	7,58 mq/ab
Parcheggi	1,25 mq/ab	$0 < x < 7$	2,65 mq/ab
Aree per attrezzat. di interesse comune	1,00 mq/ab	-	-
Aree per istruzione	2,25 mq/ab	-	-
Sommano	9,00 mq/ab	7,00 mq/ab	10,23 mq/ab

26. le suddette aree a standard ammontano a mq 1.256,23, superiori a quelle ottenute dalla relazione: $mq\ 9 * 123\ ab = 1.107,00$, e saranno cedute dalle cooperative;
27. gli edifici di progetto hanno sette livelli fuori terra;
28. gli edifici distano cinque metri dal confine con altra proprietà (cfr. art. 24 del R.E.C.), oltre che cinque metri da aree pubbliche (8,20 m) e 5 m. dal ciglio della strada, con esclusione dei giardini di pertinenza delle unità immobiliari poste a piano terra;

29. in data 08/07/2016, con prot.n°1164759 la Cooperativa ha presentato il “*Rapporto preliminare ambientale*” ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., allegato al progetto;
30. il progetto, corredato di relazione geologica, si compone dei seguenti elaborati:
- R - TAV. 1 – Relazione tecnica;
 - A - TAV. 2 – Stralcio PRG - Stralcio catastale - Aerofoto - Aerofotogrammetria;
 - A - TAV. 3 – Planimetria generale stato di fatto con verifica standard urbanistici;
 - A - TAV. 4 – Planimetria generale con dati progettuali;
 - I - TAV. 5 – Planimetria generale scarichi acque nere e adduzione acqua potabile;
 - A - TAV. 6 – Planivolumetrico;
 - A - TAV. 7 – Pianta alloggi - Pianta copertura;
 - A - TAV. 8 – Pianta alloggi tipo A con arredamento;
 - A - TAV. 9 – Prospetti;
 - A - TAV. 10 – Sezione trasversale;
 - A - TAV. 11 – Particolari costruttivi;
 - R - TAV. 12 – Relazione geologica e indagini geotecniche;
 - R - TAV. 13 – NTA del Programma Costruttivo;
 - Rapporto preliminare ambientale (VAS);
31. i suddetti elaborati consentono di avere piena conoscenza della proposta, fermo restando la necessità del loro completamento nelle fasi successive (approvazione programma costruttivo, stipula convenzione, rilascio concessione edilizia, ecc.);
32. la convenzione, che farà parte integrante del Programma Costruttivo da sottoporre all’approvazione del Consiglio Comunale, dovrà contenere tutte le condizioni e prescrizioni approvate con il presente atto.

ATTESO che:

1. ai sensi dell’art. 70 della L.R. n. 9/2015 i termini per l’inizio dei lavori e per l’utilizzazione degli stanziamenti delle cooperative edilizie inserite nelle graduatorie di definizione di bandi redatti ai sensi della legge regionale 20 dicembre 1975 n. 79 sono fissati al 31.12.2016;
2. le NTA del vigente PRG, al comma 3 dell’art.19, richiamato anche nelle prescrizioni dei “*Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive*”, ex comma 5 dell’art. 24, prevedono che “*I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l’effettiva destinazione pubblica delle opere*”;
3. la Corte Costituzionale con sentenza del 20 maggio 1999, numero 179, nell’enucleare i casi in cui è escluso l’obbligo di indennizzo, ha postulato anche l’esistenza di “*vincoli che importano una destinazione realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi attuabili anche dal privato e senza necessità di previa ablazione del bene ... si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale ...*”;
4. ai sensi dell’art. 4 comma 2 del D.M. 1444/68 “*Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell’ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva*”;
5. l’art.4 comma 6 della L.R. n°86/1981 prescrive che “*ove lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, nell’ambito del programma costruttivo dovranno reperirsi solamente gli spazi da destinare a verde attrezzato e a parcheggio nella misura di mq.7,00 per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti*”.

RILEVATO che:

1. gli immobili facenti parte del complesso industriale, sono oggetto di istanza di condono edilizio ex L. 326/2003, assunta al protocollo al n. 1617 del 17/01/2005, per i quali non risulta agli atti che, a data odierna, sia stato rilasciato alcun titolo abilitativo in sanatoria, ma che ciò non costituisce motivo ostativo all'approvazione della variante urbanistica, come specificato al punto 18 di cui in premessa;
2. secondo un vasto orientamento giurisprudenziale (cfr. Cons. St. Sez. IV 29.8.2002 n. 4340, idem 30.6.2005 n. 3524; idem 12.5.2010 n. 2843; Tar Milano, Sez. II, 29.12.2009, n. 989; T.A.R. Salerno, Sez. II, 27.4. 2011 n. 764) sono vincoli preordinati all'espropriazione o di carattere sostanzialmente espropriativo solo quelli che implicano uno svuotamento incisivo della proprietà, mentre non lo sono i vincoli di destinazione imposti dal piano regolatore per attrezzature e servizi realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua, in regime di economia di mercato, anche se accompagnati da strumenti di convenzionamento (ad esempio parcheggi, impianti sportivi, mercati e strutture commerciali, edifici sanitari, zone artigianali, industriali o residenziali);
3. i vincoli apposti sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria realizzabili anche ad iniziativa privata o pubblico-privata, ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria e/o sostanzialmente espropriativa, possono farsi rientrare, quindi, tra quelle prescrizioni del P.R.G. che indirizzano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio, risultando, pertanto, gli stessi di natura conformativa e non espropriativa;
4. ai fini della distinzione fra vincoli conformativi e vincoli espropriativi anche nell'ambito delle zonizzazioni che individuano aree a standard di P.R.G., il giudice amministrativo è prevalentemente orientato ad adottare il criterio fondato sulla natura promiscua pubblico – privata del vincolo, mentre il giudice ordinario privilegia il criterio fondato sulla distinzione zonizzazione = vincolo conformativo, localizzazione=vincolo espropriativo; se da una parte, infatti, il giudice amministrativo, sempre più, tende a rimarcare la rilevanza delle specifiche destinazioni e degli interventi ammessi dalle norme tecniche di attuazione, che nel caso del Comune di Palermo prescrivono espressamente la possibilità per i soggetti privati di intervenire in luogo della P.A. nella realizzazione di servizi e attrezzature collettive, di cimiteri, caserme, parchi urbani, ecc., il giudice ordinario ha enunciato in più circostanze il principio secondo il quale la destinazione di aree a zone di attrezzature e servizi pubblici, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, *ne determina il carattere non edificabile, avendo l'effetto di configurare un vincolo conformativo, come destinazione ad un servizio che trascende le necessità di zone circoscritte, ed è concepibile solo nella complessiva sistemazione del territorio, nel quadro della ripartizione zonale in base a criteri generali e astratti* (CASS 15389/2007);
6. secondo entrambi gli orientamenti l'individuazione delle zone a standard nella pianificazione generale introduce vincoli di natura conformativa, per i quali non sussiste il limite temporale di validità di cui al D.P.R. 327/2001, potendo ritenersi vigenti oltre il quinquennio dalla pubblicazione del P.R.G.;
7. possono, pertanto, considerarsi applicabili alla fattispecie in esame le prescrizioni dell'art. 4 comma 6 della L.R. n°86/1981, con conseguente possibilità per i programmi costruttivi di reperire le sole opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 7,00 mq./abitante;
8. la proposta, tuttavia, prevede il soddisfacimento degli standard nella misura di 9 mq/ab, anzicchè 7 mq/ab, secondo le prescrizioni dell'art. 4, punto 2 comma 2, del DM 1444/68.

CONSIDERATO che:

1. sul progetto è stato acquisito il parere della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo prot.n°3610/S16.7 del 14/06/2016, acclarato al protocollo del Comune al n°1165741 del 08/07/2016, nei termini appresso citati: *"dall'esame del quadro vincolistico*

gravante sull'area, si è accertato che sul lotto interessato dall'intervento descritto, a meno della fascia di rispetto della ferrovia, non ricadono vincoli di natura paesaggistica", che nelle premesse, in riferimento alla presenza a Sud di un fondo di rilevante pregio storico e ambientale di pertinenza di un villa antica, suggerisce che "le tipologie proposte potrebbero essere lievemente ridimensionate in considerazione della funzione di area filtro che il lotto assume – anche dal punto di vista percettivo – nei confronti del vicino fondo storico dove sopravvive la Villa, minimizzando l'attacco che, giorno dopo giorno, viene portato al corpo edilizio e al verde che circonda le ville della Piana dei Colli.";

2. questo ufficio, con precedente nota riguardante un altro intervento (prot. n°50518 del 22.01.2016) aderente alla medesima manifestazione d'interesse, ha ritenuto di compulsare la competente Soprintendenza, affinché chiarisse se intendeva in generale non pronunciarsi nel merito delle proposte di adesione alla medesima manifestazione di interesse, sollevando, pertanto, l'Amministrazione dall'onere di richiedere apposito parere nei casi in cui le aree e/o gli edifici interessati non fossero gravati da vincoli derivanti dal D.Lgs. n.42/04;
3. riscontrando la superiore nota, la predetta Soprintendenza (nota prot. n°755 del 8.02.2016) ha affermato che, anche in considerazione degli artt. 95 e 96 del Codice degli appalti Pubblici (D.Lgs. 163/2006) nonché della L. 57/2015, e, in particolare, con riferimento agli artt. 5 e 6 della Convenzione Europea per la Protezione del Patrimonio Archeologico, su ciascuna proposta dovrà essere acquisito relativo parere in quanto trattasi di progetti di variante al PRG per la trasformazione di aree industriali dismesse in ZTO B;
4. relativamente alla condizione espressa dall'Organo di tutela sul ridimensionamento delle tipologie, si potrà dare adempimento in sede di convenzione;
5. sul progetto è stato acquisito il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n°14923 del 28/01/2016, acclarato al protocollo del Comune al n°94850 del 05/02/2016;
6. con scrittura privata del 03/07/2013, la "Combustibili S.p.A." in liquidazione, proprietaria del complesso industriale di cui alla presente deliberazione, in persona del suo rappresentante legale, sig. Politi Giovanni, ha promesso di vendere il complesso immobiliare oggetto del Programma Costruttivo di cui al presente atto, alla Cooperativa "La Tiziana";
7. con nota del 15/10/2015 la "Combustibili S.p.A.", ha confermato la propria disponibilità a vendere l'area alla cooperativa promotrice per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia di tipo economica e popolare;
8. in data 11/07/2016, con prot. n°1169807 del 11/07/2016 è stato inviato tramite PEC all'Assessorato Reg.le Territorio e Ambiente il "Rapporto preliminare ambientale" ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. .

RITENUTO che:

la definitiva regolarizzazione degli atti da parte della Cooperativa alle prescrizioni di cui alle deliberazioni di C.C. n. 14/2009 e n. 28/2013, citate in premessa, debba avvenire all'atto dell'approvazione del Programma Costruttivo, in uno con gli obblighi che la stessa assumerà con la relativa convenzione, fermo restando, a monte, l'approvazione della presente Variante urbanistica da parte dell'A.R.T.A.

VISTI:

- Il D.DIR n°124/DRU del 13/03/2002 e successive modifiche ed integrazioni di approvazione del PRG vigente;
- La L. 1150/42;
- Il DM 1444/68;
- La L.R. n. 71/78;
- La L.R. n. 86/81;

- La L.R. n. 17/94 e ss.mm.ii.;
- La L.R. n. 2/2002, art. 14;
- La L.R. n. 21/2014, art. 72;
- La L.R. n. 9/2015, art. 70;
- Il TUEL nel testo vigente in Sicilia;

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa che qui s'intendono riportati:

1. Adottare la variante urbanistica relativa all'area della proposta di Programma Costruttivo della Cooperativa "La Tiziana", sita in Via Tommaso Natale n. 92/A/B, identificata in catasto al foglio di mappa n°14, part.IIa 3219, su cui insistono gli immobili facenti parte del complesso industriale dismesso "Combustibili S.p.A.", dalla destinazione urbanistica vigente ZTO "D1" a ZTO "B", secondo i parametri urbanistici discendenti dal progetto che si allega, per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel rispetto delle prescrizioni della deliberazione di C.C. n. 28/2013 e per le finalità in premessa specificate, a condizione che in fase di definizione del Programma costruttivo la volumetria di progetto venga ridotta almeno del 15%, giusta notazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo di cui al parere prot.n°3610/S16.7 del 14/06/2016;
2. Dare atto che la nuova destinazione "ZTO B" che sarà attribuita all'area interessata dall'intervento, in atto ricadente in ZTO D1, in variante allo strumento urbanistico vigente sarà efficace solo ai fini della realizzazione del Programma costruttivo finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata e sovvenzionata, secondo le previsioni del progetto allegato al presente atto per farne parte integrante;
3. Dare atto che la proposta di trasformazione della destinazione urbanistica dell'area interessata dal programma costruttivo, cui è subordinata la realizzazione di alloggi sociali sostenuta da finanziamenti regionali, è in linea con le previsioni dello schema di massima del nuovo P.R.G. "Palermo 2025", i cui obiettivi e contenuti sono stati condivisi dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 163 del 1.10.2015, che ha dimensionato il piano ERP tenendo conto delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso di Manifestazione di interesse prodromica alla redazione di programmi costruttivi ai sensi della deliberazione di C.C. n. 28/2013, per un numero complessivo di 1.500 alloggi;
4. Dare atto che la variazione di destinazione urbanistica della predetta area, in atto destinata a D1, sarà efficace per un periodo complessivo di anni 3 dall'approvazione dell'A.R.T.A. e che qualora entro tale termine non si sia dato avvio ai lavori, per ragioni dipendenti dalle Cooperative edilizie, l'area interessata dal programma costruttivo assumerà la destinazione previgente all'approvazione della presente variante urbanistica;
5. Dare atto che la convenzione che farà parte integrante del Programma Costruttivo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, dovrà contenere tutte le condizioni e prescrizioni approvate con il presente atto ed in particolare il ridimensionamento delle tipologie edilizie come da parere dell'Organo di tutela;
6. Dare atto che la variazione di destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento sarà efficace a condizione che la proprietà della stessa venga acquisita da parte della cooperativa promotrice prima dell'approvazione del Programma costruttivo;

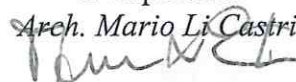


IL CAPO AREA
Arch. Marco Li Cusani

7. Dare atto che la presente variante urbanistica sarà efficace solo nel caso in cui, all'inizio dei lavori, la cooperativa promotrice sarà ancora destinataria del finanziamento regionale di cui al punto 12 delle superiori premesse;
8. Dare mandato alla Segreteria Generale per la pubblicazione ai sensi dell'art.3 della L.R. n°71/1978;
9. Dare mandato al Capo Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture di provvedere alla trasmissione del presente atto al Dipartimento Regionale dell'Urbanistica per l'approvazione;
10. Dare atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del Bilancio né una maggiore spesa né una maggiore entrata.

Il Capo Area

Arch. Mario Li Castri



Il Dirigente responsabile dell'Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Capo Area

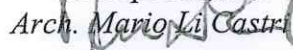
Arch. Mario Li Castri



Il Capo Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area

Arch. Mario Li Castri



Il Vice-Sindaco, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il Vice-Sindaco

Emilio Arcuri



Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente responsabile di Ragioneria

Dott.ssa Carmela Agnello