

ALLEGATO B



Originale	<input type="checkbox"/>
Copia conforme	<input type="checkbox"/>

COMUNE DI PALERMO

Mod.CDC01

Archivio Segreteria Generale
 data 23/12 Cat 6
 Fasc. Prot. n° 1054661
 P.D.L. n°

O.D.G. n°
 DELIBERAZIONE C.C.
 n°

OGGETTO: Proposta di varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo.

<p>SETTORE</p> <p>Servizio</p> <p>Proposta n° <u>63</u> Protocollo n° <u>1054661/63</u> del <u>17.12.2013</u></p> <p>Alla Ragioneria Generale</p> <p>Per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.</p> <p>Li <u>16/12/2013</u></p> <p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <u>Arch. Paolo Porretto</u></p>	<p>CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>Seduta del</p> <p><input type="checkbox"/> approvata <input type="checkbox"/> respinta <input type="checkbox"/> annotazioni: v. ultima pagina</p> <p>VOTI PALESI/SEGRETI</p> <p><input type="checkbox"/> Immediatamente eseguibile</p>
--	--

RAGIONERIA GENERALE

Pervenuto il 17.12.2013 n° 1054661
23/12/2013

Alla Segreteria Generale
IL DIRIGENTE
[Signature]

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

17.12.13
046/12/13



**COMUNE DI PALERMO
SETTORE CITTA' STORICA**

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° _____ fogli, oltre il presente, e da n° _____ allegati)

OGGETTO: Proposta di varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo.

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

e-mail:
p.porretto@cst.comune.palermo.it
Li. 16/12/2013

IL DIRIGENTE/IL FUNZIONARIO

arch. Nicola Di Bartolomeo

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 correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO
e-mail: n.dibartolomeo@comune.palermo.it

VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE
e-mail: n.dibartolomeo@comune.palermo.it

DATA *16/12/2013*

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE

DATA *16/12/2013*

Arch. Agata Bazzi

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

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 *23/12/13*

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 DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Dirigente del Settore Città Storica, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Proposta di varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo.

II DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

I piani attuativi che disciplinano l'urbanistica del centro storico di Palermo sono stati tutti approvati nel 1993 con appositi decreti regionali: il Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico con D.A.R.T.A n. 525/93 del 13/7/1993, il Piano di Recupero Albergheria Ballarò con D.A.R.T.A. n. 581 e n. 582 del 6/8/1993, i Piani Particolareggiati di Recupero Scopari, Capo, Cassaro Alto e S. Agostino con D.A.R.T.A. n. 579 del 10/8/1993.

Più degli altri strumenti di pianificazione, il P.P.E. si è contraddistinto per il suo approccio culturale fortemente teso a riportare il tessuto urbano, inteso nella sua unicità evolutiva, quanto più vicino alla conformazione che la Città ha assunto tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento. A tale impostazione vanno ricondotte le previsioni urbanistiche di demolizione parziale o totale di unità edilizie edificate in età post-bellica, in base alle previsioni del P.R.G. del '62, che la norma di attuazione disciplina con l'intento di volere ripristinare, tipologicamente o filologicamente, la conformazione degli organismi originari. In numerosi casi, alla descritta previsione di demolizione dell'unità edilizia post-bellica si sovrappongono le previsioni di verde pubblico e verde privato di progetto.

Negli ultimi anni, i piani attuativi del centro storico sono stati sottoposti a varianti puntuali di iniziativa privata relazionate a specifiche destinazioni d'uso, perlopiù non trattate dalla normativa di attuazione, tra le quali spiccano per esemplarità quelle i cui esiti discendono da variazioni a destinazione alberghiera.

Ulteriori diversificate istanze sono pervenute agli atti comunali e l'Ufficio, nel recente passato, ne ha riscontrato i contenuti rimandando la trattazione del merito alla redazione di una variante generale che complessivamente riunisse la disciplina normativa dei vari piani particolareggiati attualmente vigenti nell'area storica della Città.

Dette richieste di variante sono sostanzialmente riconducibili alle seguenti cinque categorie tematiche:

- 1) Mantenimento di porzioni di unità edilizie antecedenti al 1940 individuate dal P.P.E. come su perfezioni da demolire.
- 2) Mantenimento di intere unità edilizie edificate dopo il 1940 con regolare licenza edilizia che il P.P.E. prevede di demolire e ripristinare con la tipologia dell'edificio originario ovvero di trasformare in area di verde pubblico di progetto.
- 3) Modifica della rappresentazione grafica del perimetro dell'unità edilizia o del numero di piani della stessa, a seguito di documentate preesistenze e relative originarie consistenze (TAVV. 14 del P.P.E.).

4) Variazione della tipologia.

5) Trasformazione della previsione da verde pubblico a verde privato esistente o di progetto.

Negli anni successivi alle approvazioni del 1993, le istanze riguardanti la riedificazione su verde pubblico sono state riscontrate negativamente dall'Ufficio in quanto il cambio di destinazione d'uso proposto avrebbe determinato aumento del carico urbanistico, quest'ultimo indotto dal nuovo volume edificato, con il contemporaneo decremento delle dotazioni di spazi verdi all'interno del centro storico. In tal senso si era espresso l'Assessorato Regione Territorio Ambiente in sede di trattazione delle opposizioni al P.P.E. approvato con il decreto n. 525/93.

CONSIDERATO che:

Nell'esaminare le recenti richieste di variante avanzate in proposito dai privati, essendo trascorsi più di dieci anni dalla data di approvazione dei piani attuativi, non può non rilevarsi l'avvenuta decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio. Ciò anche in relazione alla riconferma degli stessi piani compiuta con l'approvazione della variante Generale al P.R.G. di cui al D.DIR 558/02 di rettifica del D.DIR 124/DRU/02 e della successiva deliberazione di presa d'atto n. 7/2004 del Consiglio Comunale.

Le previsioni di demolizione di superfetazioni su immobili legittimamente edificati, perché antecedenti al 1940 o perché realizzati a seguito di regolare licenza edilizia, sono da considerare alla pari dei decaduti vincoli espropriativi in quanto determinano anch'essi, a tutti gli effetti, una concreta limitazione del diritto di proprietà.

La sostituzione, inoltre, dell'attuale edificio post-bellico con una tipologia non già realizzata o già perduta, emerge come approccio metodologico culturalmente superato se applicato in tessuti urbani storici come quello di Palermo. Infatti, se il ripristino tipologico/filologico va ancora attuato per integrare porzioni del tessuto urbano ancora frammentate ed in cui prevale la necessità di dare continuità formale e tipologica al tessuto "smagliato", lo stesso non può valere per edifici isolati che, in nome del ripristino tout court sia pure legittimato dal Piano, dovrebbero assumere una "nuova", differente e anacronistica forma tipologica.

La prescrizione urbanistica del ripristino tipologico di unità edilizie il cui volume sarà decisamente inferiore a quello esistente, risulta ugualmente anacronistico e penalizzante, specie a fronte di proprietà molto frazionate che certamente non troverebbero un accordo collegiale.

CONSIDERATO inoltre che:

In vigenza dei piani particolareggiati, per le istanze di interventi edilizi su immobili oggetto delle previsioni sopracitate, l'Ufficio ha prescritto la demolizione delle superfetazioni, ovvero, dopo alla decadenza decennale dei vincoli ed ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, ha consentito esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 9 del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Nell'attuale situazione fortemente caratterizzata anche dalla profonda crisi economica che attraversa il Paese, la volontà di reiterare i vincoli espropriativi sulle previsioni di verde e attrezzature pubbliche comporta, ai sensi della innovata normativa sulle espropriazioni per pubblica utilità, non solo il dovere reperire le somme necessarie per corrispondere ai legittimi proprietari una adeguata indennità

di occupazione temporanea, ma anche il rischio, anch'esso in carico all'Amministrazione, oltre alla certezza di dovere pagare al valore di mercato la proprietà alienata, di dovere risarcire i privati che dovessero legittimamente richiedere il previsto "equo indennizzo" ove non fosse stato possibile provvedere tempestivamente all'espropriazione degli immobili coinvolti nella realizzazione dell'intervento pubblico previsto dallo strumento urbanistico.

In tale fattispecie è da ricondurre la possibilità di accogliere le richieste di trasformazione da verde pubblico a verde privato in quanto, mantenendo un'analoga dotazione di spazi a verde, si solleva l'Amministrazione da gravosi impegni finanziari legati alla espropriazione, alla realizzazione ed alla manutenzione di quelle aree che, comunque, fanno parte di ambiti variamente edificati, limitati e circoscritti.

ATTESO che:

L'Assessore alla Città Storica ha dato mandato al Settore, nel prendere atto delle richieste di variante presentate, di dare riscontro predisponendo unica proposta di deliberazione consiliare con le valutazioni di coerenza, su reciprocità e rispetto dei principi ispiratori del P.P.E., da parte dello stesso Ufficio;

Il Settore Città Storica ha eseguito un'apposita e generale istruttoria tecnica di valutazione ispirata soprattutto ai principi generali comuni alle varie tipologie di variante richieste ed ha definito il seguente elenco caratteristico delle varianti indicate con lettera minuscola:

- a) mantenimento di porzioni di unità edilizie, antecedenti al 1940 ovvero realizzate con regolari licenze e/o concessioni edilizie, individuate dal P.P.E. come superfetazioni da demolire;
- b) mantenimento di intere unità edilizie edificate dopo il 1940, ma realizzate con regolare concessione, di cui il P.P.E. prevede la demolizione ed il ripristino tipologico dell'originaria unità edilizia, ovvero la realizzazione di verde pubblico di progetto;
- c) correzione del numero di livelli rappresentati negli elaborati di Piano (TAVV. 14), in quanto inferiori a quelli originariamente esistenti, ovvero da ripristinare; correzione di errori materiali; modifica della perimetrazione dell'unità edilizia;
- d) cambio di tipologia, in quanto generalmente collegata a specifiche destinazioni d'uso consentite sulla nuova previsione;
- e) trasformazione della previsione da verde pubblico a verde privato, esistente o di progetto.
- f) ripristino di unità edilizia o porzione di essa non più esistente ma documentata catastalmente.

Con diretto riferimento alle sopraelencate tipologie di richieste di varianti, l'Ufficio ha espresso il proprio parere, di accoglimento parziale o totale e/o di respingimento, in base alle motivazioni di seguito riportate ed indicate con la lettera maiuscola, unitamente alle indicazioni della nuova tipologia e/o modalità di intervento e/o modifica del numero di livelli e destinazione proposta:

A. MANTENIMENTO DI PORZIONI DI EDIFICI INDIVIDUATE DAL PIANO COME SUPERFETAZIONI: l'Ufficio esprime parere favorevole al mantenimento delle superfetazioni da demolire in quanto le porzioni di immobili considerati tali dal Piano sono invece urbanisti-

camente legittime in considerazione dell'epoca di impianto documentata antecedente al 1940 ovvero perché realizzate a seguito di regolare licenza/concessione edilizia.

- B. **MANTENIMENTO DELL'UNITÀ EDILIZIA:** l'Ufficio esprime parere favorevole al mantenimento dell'unità edilizia indicata come superfetazione da demolire, in considerazione dell'epoca di impianto documentata antecedente al 1940 ovvero perché realizzata a seguito di regolare licenza/concessione edilizia.
- C. **RIPERIMETRAZIONE DELL'UNITÀ EDILIZIA:** l'Ufficio esprime parere favorevole alla correzione del perimetro dell'unità edilizia o della indicazione del numero di livelli in quanto inferiori a quelli originariamente esistenti ovvero da ripristinare come dimostrato da documentazione storico-catastale ovvero da titoli di proprietà.
- D. **VARIAZIONE DELLA TIPOLOGIA:** l'Ufficio esprime parere favorevole al cambio della tipologia limitatamente alla reale tipologia riscontrata sulla documentazione prodotta ovvero, nel caso di sovrapposizione di diverse tipologie, all'apposizione del simbolo di tipologia mista come già normata dal P.P.E.;
- E. **VARIAZIONE A VERDE PRIVATO:** l'Ufficio esprime parere favorevole alla variazione da verde pubblico a verde privato di progetto, per aree residuali o contenute all'interno di ambiti variamente edificati, in relazione alla certezza della onerosità insita nella reiterazione dei vincoli.
- F. **AREA BIANCA:** Trattandosi di unità immobiliari e/o edilizie all'interno di un'area omogenea di maggiore ampiezza, l'Ufficio ritiene che la valutazione urbanistica vada estesa, nell'interesse dell'area omogenea coinvolta, nell'ambito di una riconsiderazione del P.P.E. Pertanto, gli interventi ammissibili sui manufatti esistenti sono, ai sensi dell'art. 9 del T.U. delle Espropriazioni, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo.
- G. **RESTANO VALIDE LE PREVISIONI DI PIANO:** l'Ufficio conferma le previsioni di Piano in quanto l'istanza è avanzata da soggetto non abilitato ai sensi della L.R. 71/78.
- H. **CONFERMA DELLE PREVISIONI DI PIANO:** l'Ufficio conferma le previsioni di piano a seguito delle verifiche effettuate.

Le risultanze dell'istruttoria condotta dall'Ufficio, con le varie motivazioni di accoglimento parziale o totale ovvero di respingimento delle stesse, sono state riportate in una **TABELLA RIEPILOGATIVA**, allegata alla relazione, in uno con le indicazioni della nuova tipologia e/o modalità di intervento e/o modifica del numero di livelli e destinazione.

Le tavole grafiche allegate alla presente proposta e di seguito elencate, indicano per ogni singola richiesta di variante le previsioni originarie dei relativi piani attuativi e le nuove previsioni come sopra espresse.

Allegato A: Relazione Generale con Tabella Riepilogativa, con le indicazioni della nuova tipologia e/o modalità di intervento e/o modifica del numero di livelli e destinazione.

Allegato B: Relazione Geologica Preliminare.

Tavola I: Localizzazione delle aree oggetto di richiesta di varianti urbanistiche;

Tavola 2A: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante Mandamento Monte di Pietà;

Tavola 2B: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante Mandamento Castellammare;

Tavola 2C: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Tribunali;

Tavola 2D: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Palazzo Reale;

Tavola 3A: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Monte di Pietà;

Tavola 3B: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Castellammare;

Tavola 3C: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Tribunali;

Tavola 3D: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Palazzo Reale;

RITENUTO che:

Per le istanze presentate dai privati vada predisposta un'unica proposta di variante urbanistica, come da mandato Assessoriale, che consenta da un lato di intervenire in maniera omogenea e coerente, in relazione alle singole istanze dei privati, sull'intero tessuto del centro storico, dall'altro di evitare uno stillicidio di singole proposte di varianti urbanistiche da sottoporre di volta in volta all'approvazione del Consiglio Comunale;

VISTO:

- la Deliberazione n. 81 del 31/05/2013, con la quale la Giunta Comunale ha condiviso il metodo sopra illustrato che consente di organizzare le numerose richieste di varianti puntuali in categorie omogenee suscettibili di risposte strutturate rispetto al P.P.E. e quindi alla logica complessiva delle proposizioni degli interventi.
- Il parere favorevole, con condizioni, della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 5273/VII del 09/08/2013;
- la Legge Regionale n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni e la normativa vigente;
- le Leggi Urbanistiche ed i Piani Attuativi vigenti

PROPONE

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

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la variante urbanistica ai vigenti piani attuativi che raccoglie le richieste di varianti puntuali come descritte e rappresentate negli elaborati allegati alla presente:

Allegato A: Relazione Generale con Tabella Riepilogativa, con le indicazioni della nuova tipologia e/o modalità di intervento e/o modifica del numero di livelli e destinazione.

Allegato B: Relazione Geologica Preliminare.

Tavola I: Localizzazione delle aree oggetto di richiesta di varianti urbanistiche;

Tavola 2A: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante.
Mandamento Monte di Pietà;

Tavola 2B: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante.
Mandamento Castellammare;

Tavola 2C: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante.
Mandamento Tribunali;

Tavola 2D: Previsioni Urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante.
Mandamento Palazzo Reale;

Tavola 3A: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Monte di Pietà;

Tavola 3B: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Castellammare;

Tavola 3C: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Tribunali;

Tavola 3D: Previsioni Urbanistiche proposte dall'Ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante. Mandamento Palazzo Reale;

Dare mandato agli uffici competenti affinché si proceda all'espletamento di tutti gli adempimenti consequenziali.

Dare mandato alla Segreteria Generale, affinché proceda all'applicazione degli adempimenti previsti dall'art. 3 della L.R. 71/78.

Il presente atto non comporta a carico del Bilancio comunale né una maggiore spesa né minore entrata.

DALL'APPROVAZIONE DELL'ATTO NON SCATURISCONO RIFLUENZE DIRETTE O INDIRETTE SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

Il Dirigente del Settore Città Storica
Arch. Nicola Di Bartolomeo

Il Dirigente del Settore
Arch. Nicola Di Bartolomeo