



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

Servizio 2/Unità Operativa S2.1
tel. 091. 7077253
e-mail: salvatore.catania@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

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

ALLEGATO N° 6
Allegato alla proposta di delibera
n. 33 del 19/12/2017
Il Responsabile del Procedimento

Il Funzionario Tecnico
Arch. Filippo De Marines

Palermo, prot. n. 17603 del 28.09.2017

OGGETTO: Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016. Indizione della conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. **059 – Progetto di un centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio – Ditta** [REDACTED]

Trasmissione via PEC

All'Area Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
del Comune di
Palermo
urbanistica@cert.comune.palermo.it

Si trasmette, in allegato alla presente, il parere n. 28/S2.1 del 27/09/2017, redatto dal Servizio 2 - U.O. S2.1 di questo Dipartimento, relativo alla pratica in oggetto specificata.

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



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(ing. Salvatore Cirone)

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

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



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

Servizio 2/Unità Operativa S2.1
tel. 091. 7077253 - fax 091.7077824
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994
fax 091.7077096
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

OGGETTO: Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016. Indizione della conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. **059 – Progetto di un centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio – Ditta [REDACTED]**

Parere n. 28/S2.1 del 27/09/2017

PREMESSO CHE:

- Lo strumento urbanistico generale del Comune di Palermo è il P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 124 del 13/3/2002, e successivo Decreto Dirigenziale n. 558 del 29/7/2002, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono pertanto decaduti, essendo ormai trascorso il quinquennio di validità;
- L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, esaminate le istanze pervenute (n. 111), aderenti al Il Avviso del Programma PRUSST, in data 08/01/2013, ha presentato la proposta di delibera di Consiglio Comunale n. 02 avente ad oggetto: "PRUSST di Palermo - Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative private";
- In data 02/05/2013 il Consiglio Comunale con delibera n. 33 ha approvato la proposta di cui sopra, approvando la localizzazione di n. 47 interventi di iniziativa privata, sulla base delle istruttorie d'Ufficio riportate nelle schede allegate alla delibera;
- Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 50 del 14 febbraio 2014 è stato prorogato il termine di utilizzo dei contributi ministeriali residui assegnati ai soggetti aderenti;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 della L.R. 3 maggio 2001, n. 2, con Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016, è stata indetta la conferenza di servizi per la valutazione dei seguenti progetti, in variante urbanistica, inseriti nel PRUSST di Palermo:
 1. 013 – Realizzazione di un parcheggio multipiano privato con accesso dalla Via Candelai e verde per la fruizione delle vestigia di mura puniche – Ditta [REDACTED]
 2. 059 – Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del Territorio – Ditta [REDACTED]
 3. 064 – Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non – Ditta [REDACTED]
- Con nota prot. n. 670705 del 07/04/2016 sono stati trasmessi i progetti di cui sopra ed è stata data notizia dell'avvio delle procedure per la pubblicazione dell'avviso al pubblico con le modalità dell'art. 3 della l.r. n. 78/71;

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

- Con nota prot. n. 29670 del 13/01/2017 è stata convocata la prima seduta della conferenza di servizi in data 10/02/2017 (le successive sedute si sono svolte in data 18/07/2017, e in data 15/09/2017);
- In occasione del precedente esame di altri progetti inseriti nel PRUSST, con nota prot. n. 1200669 del 18/07/2016, l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha trasmesso una relazione in merito ai contenuti della contrattazione tra i soggetti privati e l'Amministrazione, richiesta da questo Ufficio in sede di conferenza di servizi, dalla quale si evince che il D.M. 08/10/1998 - Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati "Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" prevede che *i soggetti privati debbano concorrere per quota parte significativa, da stabilirsi da parte del soggetto promotore secondo criteri di convenienza, al finanziamento delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, e che i soggetti promotori e quelli proponenti individuino gli interventi pubblici da ricomprendere nel programma anche in base alle possibilità che i medesimi interventi possano essere realizzati con risorse private sulla base di piani finanziari e di corrispettivi di gestione.* L'art. 11 del medesimo decreto prevede che il Ministero dei Lavori Pubblici, i Soggetti promotori e i Soggetti proponenti sottoscrivano un Accordo Quadro. Il suddetto Accordo Quadro, per gli interventi inseriti nel PRUSST di Palermo, è stato sottoscritto in data 31/05/2002, e dispone che *l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti sia disciplinata da intese, convenzioni, accordi di programma, ecc...* Per gli interventi privati proposti in variante agli strumenti urbanistici vigenti, fermo restando il pagamento degli oneri concessori vigenti alla data di rilascio della concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale si è determinata introducendo degli ulteriori oneri a carico dei proponenti privati, con possibilità di scomputo per la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRUSST, secondo criteri di convenienza indicati nella relazione allegata alla delibera di G.M. n. 114 del 23/05/2003.

VISTI I SEGUENTI ELABORATI DI PROGETTO:

Tavole di Rilievo

TAV. R.01 - Inquadramento territoriale Scala 1: 200

TAV. R 02 - Rilievo fotografico

TAV. R 03 - Analisi del contesto - planimetria stato di fatto e profili

TAV. R 04 - Analisi bioclimatiche

Tavole di Progetto

TAV. P 01 - Planimetria di piano

TAV. P 02 - Planimetria Generale e profili Scala 1: 200

TAV. P.02.1 - Viste prospettiche del complesso e render

TAV. P 03 - Pianta piano seminterrato e sezioni Scala 1: 100

TAV. P 03.1 - Pianta piano terra Scala 1: 100

TAV. P 03.2 - Pianta piano primo Scala 1: 100

TAV. P 03.3 - Pianta piano coperture Scala 1: 100

TAV. P 04 - Prospetti Scala 1: 100

TAV. P 05 - Sezioni Scala 1: 100

TAV. P 06 - Viste prospettiche e assonometriche Scala 1: 100

TAV. PO7 - Planimetria generale coperture - sistemazione esterna, parcheggi e verde Scala 1: 200

TAV. P.08 - Progetto Impianti Scala 1: 200

Allegati:

REL. 01 - Relazione tecnico descrittiva

REL. 02 - Relazione geologica

REL. 03 - Relazione antincendio

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tcl. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- Parere positivo con condizioni dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 182562 del 14/09/2017, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74;
- Verbale della seduta di conferenza di servizi del 18/07/2017 dal quale si evince che:
 - **Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** in sede di riunione della Conferenza del 10 febbraio 2017 ha fatto presente che non necessita acquisire parere preventivo antincendio sul progetto di che trattasi, in quanto le attività di rilievo, ai fini antincendio, ricadono tutte in categoria A, ai sensi dell'Allegato I del DPR 151/2011, e che la Ditta è tenuta a presentare la SCIA ai sensi dell'art. 4 DPR 151/2011 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al completamento dei lavori e dimostrare che sono rispettate le condizioni di sicurezza richieste dalla normativa di riferimento;
 - **La Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo** - Unità Operativa di Base Sezione per i Beni Paesaggistici e Demoetnoantropologici, ha approvato a condizione che le coloriture dei prospetti vengano preventivamente concordate durante l'esecuzione dei lavori con funzionari della Soprintendenza;
 - **L'A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita**, ha espresso parere favorevole, a condizione che l'indiana venga fognata e che sia realizzato un sistema di areazione che impedisca l'entrata delle acque meteoriche.
- D.A. n. 413 del 07/09/2015 con il quale il progetto in esame è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 e segg. del D.Lgs. n. 152/2001 e s.m.i.

CONSIDERATO CHE:

- Il progetto prevede la realizzazione di un Centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio, sito nella città di Palermo, su un lotto di terreno con accesso da Giovanni Battista Palumbo n. 7, località Boccadifalco; in un'area identificata in catasto al Foglio 47, p.lle nn. 5874 sub 4, 2046 sub 8, 5873 sub 3, 5874 sub 5, 5873 sub 1 (mq 8.800,00), ricadente nel vigente P.R.G. per la quasi totalità in zona A1 classificata "Verde Storico" mq. 7.702, e in minore parte in zona D1 mq. 1.098. L'area d'intervento risulta nella piena disponibilità della Ditta proponente, a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]
- La Società risulta iscritta alla Camera di Commercio di Palermo dal 19/02/1996 al numero REA 148638 anche per la gestione di attività di restauro ligneo, lapideo, di mosaici, affreschi e dipinti;
- L'intervento è costituito da un unico edificio, posizionato nell'area orientale del lotto, ed è composto da:
 - 1) Piano terra destinato ad ospitare i laboratori, l'auditorium, la zona ristoro, e i servizi.
 - 2) Piano primo, costituito da n. 4 piccoli appartamenti da destinare a foresteria, locali adibiti a biblioteca e spazi di uso comune.
 - 3) Piano seminterrato che ospiterà gli uffici, le aule didattiche e i locali tecnici.La copertura dell'edificio sarà parte a falde con coppi e pannelli fotovoltaici, e parte a terrazza e tetto giardino.
- I principali parametri urbanistici di progetto del suddetto immobile risultano essere i seguenti:
 - superficie del lotto pari a mq 8.800,00;
 - superficie coperta = mq 984,85;
 - superficie piano seminterrato (3) (parte fuori sagoma) mq 423,20
 - superficie a verde pertinenziale = mq 2.220,08;
 - superficie da destinare a verde e/o parcheggio pubblico ai sensi del D.M. 1444 art. 5, punto I, mq 880,00 (1/10*8.800,00)
 - superficie a verde ai sensi del D.M. 1444 art. 5, punto I, mq 466,23

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

- area a parcheggio = mq 1048,12 > 1/10 art. 41 L. 122/89
- area a parcheggio ai sensi del D.M. 1444 art. 5, punto I, mq 420,70
- volume da edificare = mc 9.803,75;
- altezza max fuori terra = m 9,27;
- indice di densità fondiaria pari a 1,11 mc/mq (mc. 9.803,75/mq. 8.800,00);
- distacco minimo dai confini = m 6,35;
- rapporto di copertura = 11,19% (mq 984,85/ mq 8.800,00).

I suddetti parametri rispettano le vigenti norme urbanistiche, anche per quanto riguarda l'aliquota residenziale (n. 8 abitanti) derivante dagli alloggi destinati a foresteria.

- L'Istituto del PRUSST si basa sulla considerazione che l'intervento privato, se congruente con i programmi di pianificazione dell'Amministrazione, se compatibile con l'ambiente e qualora determini il concreto sviluppo della società, in termini di ricchezza sociale, nuovi posti di lavoro, attivazione di indotto, possibilità di creare sistema con altre imprese, sia da considerare sostenibile e di pubblica utilità alla stregua di qualunque infrastruttura urbana pubblica;
- L'intervento è stato inserito tra quelli ammessi dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 02/05/2013 ("PRUSST di Palermo - Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative private") con la quale è stata approvata la localizzazione di n. 47 interventi di iniziativa privata, configurandosi quindi come intervento privato d'interesse pubblico;
- Dalla relazione integrativa prot. n. 1200669 del 18/07/2016, si evince che la Ditta proponente sarà onerata per intero del versamento del contributo aggiuntivo previsto dalla delibera di G.M. n. 114 del 23/05/2003.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, limitatamente agli aspetti urbanistici di competenza, si esprime il presente

parere positivo

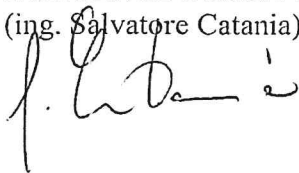
per quanto riguarda l'approvazione da parte del Consiglio comunale della variante urbanistica connessa al progetto per la realizzazione di Centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio, proposto dalla Ditta [REDACTED]

Il suddetto parere è condizionato all'effettiva realizzazione, nella sua interezza, del progetto così come dimensionato. Il Consiglio comunale è pertanto onerato, in sede di approvazione definitiva del progetto medesimo, a fissare un termine adeguato entro il quale devono essere iniziati ed eseguiti i relativi lavori, secondo le modalità previste dall'art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (recepito con modifiche dall'art. 6, l.r. 16/2016), decorsi i quali la variante urbanistica connessa al progetto approvato deve intendersi decaduta.

L'assenso regionale all'approvazione dell'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico vigente è limitato al tipo di attività produttiva proposta (Centro per il restauro conservativo dei beni storico artistici del territorio), con l'assicurazione del rispetto delle finalità produttive di interesse generale. Pertanto, il divieto di futuri frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso dovrà essere previsto nel titolo abilitativo all'edificazione e successivamente trascritto.

IL DIRIGENTE DELLA U.O.

(ing. Salvatore Catania)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 2

(ing. Salvatore Cirone)

