



# COMUNE DI PALERMO

## II COMMISSIONE CONSILIARE

Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata e Residenziale Pubblica  
Edilizia Scolastica ed Edilizia Pericolante- Città Storica - Traffico

Verbale n. 65

Verbale della seduta di giorno 23.11.2017

L'anno 2017, giorno ventitrè del mese di Novembre, si riunisce la Seconda Commissione Consiliare, giusta convocazione avvenuta con nota prot. n. 142/U del 30.10.2017, per la trattazione dei seguenti argomenti

- Audizione Arch. Di Bartolomeo e Arch. De Marines avente per oggetto. P.R.U.S.S.T. ;
- Varie ed eventuali.

Alle ore 09,15, in prima convocazione risultano presenti i consiglieri: Lo Cascio, Argiroffi,, Catania e Tantillo.

Consiglieri	Orario Entrata	Orario Uscita	Orario chiusura della seduta
Giovanni Lo Cascio (Presidente)	09,00	-----	11,00
Marianna Caronia (Vice Presidente)	09,40	-----	11,00
Giulia Argiroffi	09,15	-----	11,00
Giusto Catania	09,10	-----	11,00
Fabrizio Ferrara	10,20	-----	11,00
Girolamo Russo	09,40	-----	11,00
Giulio Tantillo	09,15	10,45	-----

Il Presidente constatato e fatto constatare che la Commissione è validamente costituita, dichiara aperta la seduta.

Verbalizza il Segretario Leonardo Firicano.

Si passa quindi alla trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno.


Alle ore 09,30, entrano in aula l'Arch. Di Bartolomeo e l'Arch. De Marines, in rappresentanza dell'Ufficio della Pianificazione urbana e Territoriale, convocati con nota prot. n. 174 del 21.11.2017, per relazionare sul merito dei seguenti PRUSST:

1. Proposta di delibera avente per oggetto: PRUSST di Palermo- approvazione proposta di Project financing relativa all'intervento in variante urbanistica "6.10- Parcheggio interrato a Piazza Unità D'Italia" proposto dalla ditta SI.A.GE.CO s.r.l.- progetto definitivo- AREG n.988618/2015;

2. PRUSST di Palermo – Approvazione del progetto definitivo in variante urbanistica "082 – Residence per anziani a Baida" proposto dalla Ditta Immobiliare Margherita s.r.l. - AREG 601587/2017;
3. PRUSST di Palermo – Approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento in variante urbanistica "026 – Progetto per il potenziamento dell'attività commerciale" proposto dalla Ditta F.A.A.C.C. s.r.l. AREG 601565/2017;
4. PRUSST di Palermo – Approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento in variante urbanistica "103" – Potenziamento e differenziazione dell'attività svolta dalla ditta Articoli Sportivi La Rosa s.n.c. AREG 620247/2017
5. PRUSST di Palermo – Approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento in variante urbanistica "02 – Ampliamento dell'Hotel Plaza Opèra" proposto dalla Ditta Gestar S.p.a. - AREG 601574/2017;

Preliminarmente, L'Arch. Di Bartolomeo, prima di passare all'analisi specifica degli interventi oggetto della riunione odierna, relaziona su tutti i passaggi (in ordine cronologico) che hanno caratterizzato il percorso dei PRUSST. Le scelte operate nella formazione del PRUSST hanno tenuto conto dei principi informativi del piano adottato e sono state coerenti con gli strumenti di pianificazione in itinere e con le programmazioni territoriali. In considerazione che gli interventi sia pubblici che privati, pur essendo compatibili non risultavano conformi alla strumentazione urbanistica vigente. Si è operato, d'intesa con l'Amministrazione Regionale al fine di approvare i progetti in variante al PRG, come peraltro previsto al comma 1 dell'art. 4 del bando allegato al D.M. 8/10/1998. Il Decreto Ministeriale per giungere all'approvazione degli interventi PRUSST consente il ricorso all'istituto della Conferenza di servizi. Tale normativa, con riferimento all'approvazione delle opere pubbliche, non consentiva automaticamente di procedere anche all'approvazione dei progetti di iniziativa privata ed in variante. Tale vuoto procedurale è stato colmato dalla Regione Siciliana con l'art. 89 della L.R.S. 6/2001 così come modificato dall'art.30 della L.R.S. 2/2002 ricorrendo all'istituto delle conferenze di servizi disciplinate anche nel nostro ordinamento regionale dall'art.14 della L.7 agosto 1990 n.241. Questa normativa ha consentito di avviare le procedure per l'approvazione dei progetti che prevede:

- indizione della Conferenza di Servizi da parte del Sindaco con specifica determina;
- contestuale trasmissione agli Enti pubblici preposti al rilascio dei pareri di legge, almeno 30 giorni prima della prima seduta della Conferenza stessa, dei progetti definitivi. Generalmente gli Enti da convocare sono i seguenti: Assessorato Regionale Territorio e Ambiente Dipartimento Territorio e Ambiente, Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, Ufficio del Genio Civile, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, AUSL 6 - Settore Igiene e Sanità Pubblica, oltre i servizi comunali direttamente coinvolti per competenze.
- Pubblicazione dell'Avviso di Indizione della Conferenza di Servizi con deposito in Segreteria Generale, con le modalità previste dall'art.3 della L.R.S. 27 dicembre 1978, n.71, di una copia dei progetti in variante.




- osservazioni dei cittadini nei 30 giorni successivi alla pubblicazione, che saranno esaminate dagli Uffici e comunicate durante la Conferenza di Servizi. Con la Conferenza di servizi si acquisiscono pertanto i pareri necessari per l'approvazione del Progetto. La Conferenza ha durata tre mesi e può essere rinnovata per particolari situazioni complesse di un altro mese. Alla fine della Conferenza, che in mancanza di specifico parere nei tempi agisce secondo il silenzio assenso, il progetto si intende approvato dal punto di vista tecnico e può essere predisposta la proposta di delibera per l'approvazione finale del Consiglio Comunale. Dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, il progetto è approvato in variante e si può procedere per il rilascio delle autorizzazioni necessarie, o per le altre procedure attuative specifiche.

Gli interventi pubblici sono seguiti dai vari Settori dell'Amministrazione competenti per materia e la loro attuazione è oggetto di monitoraggio da parte del Servizio PRUSST.

Gli interventi per i quali i soggetti proponenti privati hanno elaborato il progetto definitivo sono stati esitati facendo ricorso alle Conferenze di servizio e successivamente approvati dal Consiglio Comunale, conclude L'Arch. Di Bartolomeo.


Si procede quindi all'analisi dei PRUSST:

- **Parcheggio Piazza Unità d'Italia:** L'opera da realizzare consiste in un parcheggio a tre piani sotto piazza Unità d'Italia, dal costo di 12,4 milioni di euro, grande oltre 7 mila metri quadrati e che potrebbe ospitare 242 box e 280 posti auto, oltre agli scooter. Si accede da viale Piemonte e si prevedono 124 posti auto e 56 box al primo piano; 156 posti e 56 box al secondo (oltre ai motoveicoli) e 160 box al terzo. Al posto degli attuali parcheggi in superficie, una grande area verde. Il Genio civile, inizialmente ha fornito parere favorevole sulla realizzazione dell'opera, ma con nota prot. n. 242080 del 21/12/2016, ha comunicato la sospensione dell'efficacia del parere favorevole. L'Ufficio Pianificazione Territoriale prende atto della predetta nota e considerato che la proposta di deliberazione per l'approvazione della variante urbanistica si trova all'ordine del giorno del consiglio comunale, chiede di volerne rimandare la trattazione sino all'acquisizione della conferma favorevole del parere. Il Segretario Generale con nota prot. n. 61487/USG, il Segretario Generale, chiede di rimandare la trattazione del provvedimento sino all'acquisizione del parere favorevole. La Commissione prende visione ed acquisisce agli atti la corrispondenza intercorsa tra il Segretario Generale e l'Ufficio Pianificazione Territoriale.
- **Ampliamento dell'Hotel Plaza Opéra** proposto dalla Ditta Gestar S.p.a. : l'intervento da realizzare consiste nell'ampliamento della struttura alberghiera hotel Plaza Opéra mediante la chiusura di una terrazza al settimo piano e del lastrico solare all'ottava elevazione. Ampliamento di una suite esistente al 7° piano con una struttura leggera chiusura all'8° piano di parte del lastrico solare per destinarla a sala colazione con cucina; si renderebbe così libero il piano interrato che sarà riutilizzato come sala meeting, Nel merito della valutazione della compatibilità rispetto al P.R.G., l'intervento viene proposto a seguito della domanda della clientela - coerente in quanto l'intervento riqualifica e crea sviluppo sostenibile



l'incremento del traffico veicolare non è significativo, così come per i parcheggi rapportati al nuovo volume previsto, eventuali conteggi dovranno essere fatti per la nuova sala meeting descritta ma non quantificata. L'intervento si ritiene in coerenza con le politiche P.R.U.S.S.T. di cui al DM 08/10/1998 - art. 13 comma 8, dato che trattasi di insediamento di attività produttive in grado di garantire effetti occupazionali stabili;

- **FAAC:** Il progetto prevede, la realizzazione di un nuovo edificio in c.a. per il Potenziamento dell'attività esistente di vendita di generi alimentari ed affini, per lo stoccaggio dei beni commercializzati e per le attrezzature necessarie alla loro manutenzione, da realizzare su un lotto di proprietà, identificato catastalmente al fg. 108 part.IIIa 631 esteso mq. 2.670. L'immobile si compone di piano cantinato esteso mq. 1.327 circa e altezza utile pari a mt. 4,00 e piano terra, destinato a vendita, esteso mq. 750 circa, con altezza utile pari a mt. 5,00. Parte del piano cantinato (mq. 618) è destinato a parcheggio pertinenziale e parte a deposito. Per quanto riguarda la valutazione della compatibilità rispetto al PRG, La proposta si ritiene compatibile con i principi informativi del piano e gli obiettivi del PRUSST, essendo tra l'altro conforme per destinazione urbanistica alle previsioni di PRG, proponendo una attività commerciale in una zona produttiva (D2). L'intervento è comunque in deroga, in quanto l'assetto urbanistico nella zona D2 è soggetto a pianificazione da attuare mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati, che per la zona in questione è attualmente in fase di studio con la denominazione di P.I.P. VRSSE. La proposta prevede una superficie coperta dell'immobile da destinare ad attività commerciale pari a mq. 750 e spazi esterni da destinare a verde pubblico e/o parcheggio, nel rispetto dell'art.5 del D.M. 1444/68 relativamente alle attività commerciali. Tale superficie, pari a 619 mq. viene destinata interamente a parcheggio ed è localizzata sul fronte prospettante il Corso dei Mille. Relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali, vengono individuate al piano interrato le aree per il soddisfacimento delle condizioni del D.P.R. 11/07/2000 previste per le medie strutture di vendita. L'intervento risulta coerente con le politiche P.R.U.S.S.T., poiché riguarda l'insediamento di attività produttive in grado di garantire effetti occupazionali stabili.
- **Articoli sportivi la Rosa:** L'intervento consiste nella realizzazione di un immobile costituito da due corpi di fabbrica: uno da adibire a piscina e palestra, l'altro a foresteria, quest'ultimo costituito da n.2 piani fuori terra, piano terra occupato da sala ristorante e servizi, il primo n. 24 camere con servizi. Il progetto prevede i parcheggi previsti dalla L.122/89 e dal regolamento edilizio. All'interno del lotto è prevista un'area (mq. 432) per la dotazione minima per spazi pubblici prevista dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68 in lottizzazioni in ambito chiuso (art. 15 L.R. 71/78). Per quanto riguarda la valutazione della compatibilità rispetto al P.R.G., L'intervento è difforme dalle previsioni di PRG che prevedono per l'area interessata la destinazione di "V3 - Spazi pubblici a verde".
- **Residence per anziani a Balda:** anche se l'intervento risulta compatibile con il PRG, sia per la destinazione, sia perché l'area interessata dall'intervento è una parte marginale di un'area



più vasta destinata a IC 5, la strada di accesso verrà realizzata su un'area destinata dal PRG a verde V3 a causa del dislivello, occorre tenere conto dell'impatto ambientale devastante che causerebbe la realizzazione dell'intervento sopra specificato. A tal fine, il consigliere Tantillo, riferisce che la Commissione Urbanistica, ha effettuato un sopralluogo nel quale sono stati rilevati diversi elementi di criticità. A cagione di quanto affermato dal consigliere Tantillo, l'Arch. De Marines riferisce che durante la conferenza dei Servizi, all'intervento è stato dato parere favorevole con prescrizione (ridurre le dimensioni dei balconi) e che l'Ufficio nell'elaborazione delle schede descrittive, si era espresso negativamente sul merito del progetto.

Interviene il consigliere Russo e chiede agli Uffici chiarimenti sul merito del PRUSST Borgo Vecchio, opera che prevede ristrutturazione del tratto di via Ximenes, dal cortile Anime Sante a via Enrico Albanese, nell'ambito dell'opera pubblica 'Riqualificazione di Borgo Vecchio'. L'Arch. De Marines risponde che il soggetto proponente, ha dichiarato di essere titolare di un finanziamento da parte dell'Assessorato Regionale alle Infrastrutture, gli Uffici si sono accertati su quanto dichiarato ed è emerso che la ditta è sì utilmente collocata in graduatoria per ottenere il finanziamento, ma ancora non è stato erogato, per cui, se non vi è un decreto di assegnazione del finanziamento, il PRUSST non può essere autorizzato. Per quanto riguarda le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte degli operatori sia privati che pubblici nell'area, di che trattasi, bisogna fare riferimento al Piano Particolareggiato del Borgo Vecchio, conclude l'Arch. De Marines.


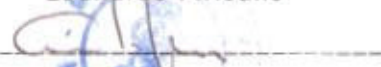
Il consigliere Russo prende atto di quanto affermato dagli uffici e chiede agli stessi di fornire chiarimenti più dettagliati sul merito di quanto esposto, considerato che il provvedimento, è stato votato con delibera di giunta Municipale in data 11 Novembre 2014 non è stato più presentato in consiglio comunale.

Si rimanda la trattazione dei provvedimenti alla prima seduta utile e il Presidente, alla presenza di tutti i componenti della Commissione, ringrazia e congeda l'Arch. Di Bartomeo e l'Arch. De Marines.

Alle ore 11,00, considerato che nessuno dei presenti chiede di intervenire, il Presidente dichiara chiusa la seduta, rinviando alla prossima seduta utile la lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Segretario Verbalizzante

Leonardo Firicano



Il Presidente

Cons. Giovanni Lo Cascio

