



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

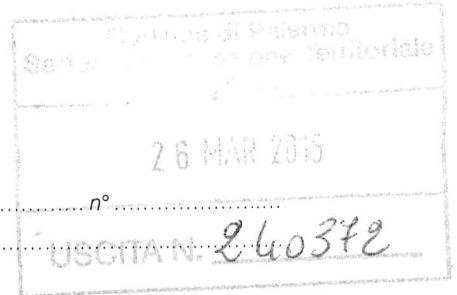
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO,

fax 091 7402605 - e.mail urbanistica@comune.palermo.it

pec urbanistica@cert.comune.palermo.it

U.O.2 - Formazione strumenti urbanistici



Palermo

Risposta alla nota n° del

Responsabile U.O.: arch. Giovanni Sanja - tel. 091 7401415

Referente dell'Ufficio Pianificazione urbana e territoriale: ing. Graziella Pitrolo

prot n°

allegati n° USOTAN: 960372



Oggetto: Realizzazione di una media struttura di vendita in Palermo, Viale Michelangelo - Ditta: Musumeci
Dott. Renato/Eurospin Sicilia S.p.A. - Pratica 4318/2014

Allegato alla proposta di delibera

n. 10 del 09.04.2019

Il Responsabile del Procedimento P.C.

Ing. Luigi Di Lorenzo

Alla Studio Legale Armao

Via Noto, 12 - PALERMO

Al S.U.A.P.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Depositato agli atti di questo ufficio.

Ing. Luigi Di Lorenzo

28 MAR. 2019

In riferimento alla vostra nota del 30.07.2014, assunta al protocollo con n.649189 del 05.08.2014, si rappresenta quanto segue.

Secondo l'art.15 delle N.T.A. del P.R.G. "Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai Piani urbanistici esecutivi" e, pertanto, da strumenti di pianificazione ad iniziativa sia pubblica che privata.

In caso di Piano Esecutivo di iniziativa privata, lo stesso non può che configurarsi come un Piano di Lottizzazione e, pertanto, va proposto dai proprietari delle aree interessate.

In ottemperanza a quanto disposto dalle NTA, secondo corretta prassi di pianificazione urbanistica ed in conformità con i precedenti pronunciamenti dello scriventi per tutti gli altri casi analoghi verificatosi, l'estensione del Piano di Lottizzazione in zone D2 deve riguardare l'intera area individuata dal PRG.

Ciò risponde all'esigenza di garantire una organica conformazione dell'assetto territoriale proposto, soprattutto per quanto attiene la definizione e localizzazione delle aree a servizi.

Solo se considerati in riferimento all'intera area, infatti, è possibile definire servizi di adeguata dimensione ed è possibile localizzarli correttamente, in relazione ai soli aspetti urbanistici dell'area e del contesto territoriale entro cui la stessa è inserita.

Qualora invece, all'opposto, si dovesse procedere per P.L. di sole parti dell'area, si pervenirebbe a soluzioni urbanistiche fortemente condizionate dalla suddivisione proprietaria, con inevitabile frammentazione ed inidonea localizzazione dei servizi.

Nel caso in esame va considerato, tuttavia, che parte della zona D2 indicata nelle tavole di PRG (particelle 1508, 1791, e 1701) è occupata da "Centri di rottamazione" il cui insediamento è avvenuto con progetti approvati ai sensi dell'ex articolo 27 del D.Lgs n.22 del 1997, in variante allo strumento urbanistico. Dette aree, pertanto, vanno escluse dalla zona D2 da pianificare.

Relativamente alla rimanente area, invece, non si ritiene che la sussistenza di una strada privata possa rappresentare un limite urbanisticamente significativo per contenere l'estensione del Piano di Lottizzazione, in quanto detto Piano può benissimo comprenderla, mantenendo la sua attuale funzione di accesso al complesso denominato "Villa Anello/Stazzone".

Analoghe considerazioni valgono per i lotti già edificati, per i quali il P.L. non può che riconoscere l'edificazione esistente, qualora legittima o in processo di legittimazione, ed i proprietari potrebbero possedere un interesse alla presentazione del Piano per potere beneficiare di eventuale edificabilità residua o, in ogni caso, per superare il restrittivo regime edilizio previsto dalla normativa di PRG in assenza di Piano Esecutivo, secondo il quale, nelle more della sua approvazione, è possibile attuare soli interventi manutentivi degli edifici esistenti.

Distinti saluti

Per il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

25 MAR. 2015