

Relazione descrittiva

Allegato alla proposta di delibera
n. 16 del 29/06/2019
Il Responsabile del Procedimento

Oggetto: Richiesta di ripianificazione urbanistica di un lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n°25/d p.lle nn. 2547, 2549, 2551, 2552 e 2554.

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si fa presente quanto segue:

- Con istanza ns. prot. n° 990009 del 23.12.2015, i Sig.ri Meola Vincenzo e Meola Rosalia, rispettivamente n.q. di presidente del consiglio di amministrazione e di consigliere delegato della Bellavista s.r.l., hanno inviato all'Ufficio di Pianificazione Urbana e Territoriale tramite PEC del 22.12.15, una istanza di attribuzione di una nuova destinazione urbanistica per l'area in argomento;
- I Sig.ri Meola Vincenzo e Meola Rosalia hanno presentato ricorso al TARs contro il comune di Palermo, per l'accertamento ex art.31 del D.Lgs. n°104/2010 dell'obbligo della P.A. di provvedere all'adozione del provvedimento definitivo, pervenuto a questo Ufficio con nota dell'Avvocatura comunale n°120983 del 16.02.16;
- L'area in questione, di proprietà della Società Bellavista srl, è identificata catastalmente dalle p.lle nn. 2547, 2549, 2551, 2552 e 2554 del foglio di mappa 25/d;
- Dette p.lle secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da questo Ufficio in data 16.02.2011, ricadono per il Prg vigente rispettivamente:

P.lla 2547 maggior parte in zona destinata a "Parcheggi"; parte in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq); parte in zona "V4" (Aree attrezzate a parco);

P.lla 2549 totalmente in zona destinata a "Parcheggi";

P.lla 2551 maggior parte in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq); parte in zona "V4" (Aree attrezzate a parco);

P.lla 2552 totalmente in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq);

P.lla 2554 maggior parte in zona destinata a "Parcheggi"; parte in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq); parte in zona "V4" (Aree attrezzate a parco);

Le stesse ricadono nel "Demanio Universale di Monte Pellegrino - Usi Civici"- giusta nota RAL n°1856 del 02.09.86 e sono soggette a "Vincolo paesaggistico" di cui al D.L. n°490/99 art.139 ex legge n°1497/39.

La p.la 2554 inoltre in maggior parte è soggetta a "Vincolo di in edificabilità nella fascia dei 150m. dalla battigia" -L.r. 15/91 art. 2 comma 3.

Considerato che il PRG attualmente vigente, è stato approvato con D. Dir. N° 558/DRU del 29.07.2002, pubblicato nella G.U.R.S. n° 41 del 20.08.2002, di rettifica al D. Dir. 124/DRU del 13.03.2002, pubblicato nella G.U.R.S. n° 13 del 22.03.2002 e che gli elaborati di detto strumento urbanistico sono stati adeguati a quanto prescritto dai sopracitati decreti, di cui il Consiglio Comunale ne ha preso atto con Delibera n° 7 del 21.01.2004, ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazioni (n° 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.

Copia Conforme

Esperto Geometra
Arch. Rosalia Favi



14 MAG 2019

Relativamente alla richiesta di ripianificazione dell'area di che trattasi, si rappresenta che questo Ufficio pur avendo in corso la redazione del nuovo Prg, trovandosi in presenza di vincoli espropriativi decaduti, al fine di evitare la nomina del Commissario ad acta, che costituirebbe un aggravio di spese a carico dell'Amm.ne comunale, intende procedere con la ripianificazione dell'area in questione.

Si ritiene che la ripianificazione debba essere ad oggi effettuata con riferimento anche alle Direttive che il C.C. ha già approvato con delibera n° 206 del 05.06.2013, nonché dei fabbisogni residenziali e di servizi della città odierna.

Considerato che non si ravvisa un fabbisogno residenziale, in quanto la popolazione non ha subito incrementi e che in città sono riscontrabili più di 30.000 alloggi non utilizzati, la proposta di individuare un'area "B3" per la residenza non appare giustificabile.

Persiste invece la carenza di servizi, con riferimento al rispetto degli standards urbanistici previsti dal D.M. n°1444/68.

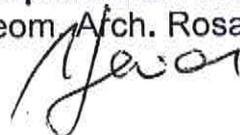
La particolare ubicazione dell'area a ridosso della Villa Belmonte e alle pendici della Riserva di Monte Pellegrino, richiede una scelta urbanistica congrua con il paesaggio e rispettosa di tali significative esigenze storiche e naturali.

Pertanto si ritiene che la destinazione congrua con il paesaggio debba essere individuata nell'ambito dei verdi pubblici, ed in particolare della destinazione "V4" (*Aree attrezzate a parco*), che funge da area filtro tra l'edificato esistente e gli straordinari elementi naturali e paesaggistici esistenti.

D'altra parte area di che trattasi ricade all'interno della municipalità Libertà/Monte Pellegrino della città di Palermo, all'interno della quale il Prg vigente ha previsto mq. 1.151.889 da destinare a "verde", a fronte di mq. 210.803 di verde esistente, dato dal quale emerge una carenza di area a verde, resa più evidente se si considera che la dotazione dei servizi previsti dallo strumento urbanistico vigente non soddisfa il fabbisogno minimo inderogabile di mq. 18/ab insediato di cui al D.M. n°1444/68.

Questo Ufficio per le motivazioni sopra riportate, ritiene opportuno pertanto rideterminare urbanisticamente l'area a servizi riproponendo la destinazione "V4" (*Aree attrezzate a parco*) prevista dalla variante generale al Prg per la quota parte dell'area vincolata da detta destinazione (q.p. p.lle 2547, 2551, 2554) e assegnando la suddetta destinazione urbanistica "V4" alla quota parte dell'area destinata a parcheggio (q.p. p.la 2547, q.p. p.la 2554, p.la 2549) al fine di ampliare fascia di verde prevista tra il monumentale complesso ospedaliero esistente di Villa Belmonte e la esistente zona residenziale B3 fino alla cortina di edifici prospicienti su via Papa Sergio, testimonianza di ciò che resta del tessuto edilizio di borgata e ricadenti nel Prg vigente in zona A2 (*tessuti urbani storici*).

Il Responsabile dell'U.O.5
Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta



1/200
Il Capo Area
Pianificazione del Territorio
Arch. Nicola Di Bartolomeo

