



**IL PRESIDENTE**

Prot. n. 21/2024 - PRES

**Ill.mo prof. Maurizio Carta**  
*Assessore alla Rigenerazione Urbana del  
Comune di Palermo*  
[m.carta@comune.palermo.it](mailto:m.carta@comune.palermo.it)>

Palermo, 29 gennaio 2024

**Oggetto: Direttive Generali per la formazione del Piano Urbanistico Generale del Comune di Palermo**

Caro Assessore,

facendo seguito alla tua email dello scorso 5 gennaio e al tuo invito a dare un contributo in merito a quanto indicato in oggetto, ti invio un documento elaborato dalla mia Associazione che contiene alcune considerazioni sull'argomento.

Ance Palermo, nell'esprimere apprezzamento per l'avvio del nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Palermo e per il previsto processo di pianificazione partecipata per la formazione dello stesso, conferma il suo interesse e la sua disponibilità a partecipare alle riunioni tecniche da te annunciate e a dare il suo contributo, anche nelle forme e con gli strumenti che l'Amministrazione Comunale deciderà di avviare.

Cordiali Saluti.

Il Presidente  
Giuseppe Puccio

**PRIME CONSIDERAZIONI SULLE DIRETTIVE GENERALI  
PER LA FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI PALERMO  
(DELIBERA GIUNTA COMUNALE 388 DEL 15.12-2023)**

**PREMESSA**

Ance Palermo esprime apprezzamento per l'avvio del nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Palermo e per il previsto processo di pianificazione partecipata per la formazione dello stesso e manifesta interesse e disponibilità a dare il suo contributo, anche nelle forme e con gli strumenti previsti al punto 9 delle Direttive stesse.

Le presenti considerazioni, approvate dal Consiglio Generale di Ance Palermo, costituiscono, pertanto, una prima risposta all'invito dell'Assessore prof. Maurizio Carta, ricevuto con email del 5 gennaio scorso, in attesa delle previste riunioni tecniche, che saranno programmate nei prossimi mesi.

Le Direttive Generali, individuando le dinamiche e le criticità presenti nell'attuale sviluppo urbano (e le loro cause), indicano le visioni e le strategie per la città futura, mettendo in campo una straordinaria quantità di idee, proposte e progetti, che ripropongono, in molti casi, quanto di meglio già emerso nel dibattito pubblico di questi anni.

Ance Palermo presenta le sue "considerazioni" nella convinzione che attiene alla sfera della politica ogni decisione sugli obiettivi dell'azione amministrativa (*cosa fare*) e che il ruolo dei soggetti sociali e dei portatori di interesse (che dovrebbero essere esperti nei settori di loro competenza) sia quello di contribuire e suggerire strumenti e modalità per raggiungere il miglior risultato (*come fare*), oltre a evidenziare eventuali errori e incongruenze.

Le presenti "considerazioni" si riferiscono, ovviamente, al livello generale della pianificazione, mentre le osservazioni di dettaglio verranno presentate allorquando sarà noto il contenuto specifico dei vari piani attuativi.

Le procedure per la formazione del PUG, delineate, con grande precisione e chiarezza espositiva al capitolo 10 delle Direttive, mettono in evidenza la loro complessità, ragion per cui, nonostante la semplificazione introdotta dalla recente Legge Urbanistica Regionale è prevedibile che richiederanno alcuni anni per la definitiva approvazione del Piano.

Ricordiamo che le Direttive Generali per la revisione del PRG promossa dall'Amministrazione Orlando (al quale non si è dato corso) furono approvate dalla Giunta Comunale nel 2012 e che il Piano venne trasmesso al Consiglio Comunale per l'approvazione solo nel 2022.

Riteniamo che sia questo il motivo per cui le Direttive Generali, al capitolo 8.2, presentano la proposta di "*una grande variante urbanistica costiera **come anticipazione del PUG***".

Il ragionamento che sta alla base della proposta è assolutamente condivisibile: "*Il disegno urbanistico generale che emerge dalle Direttive Generali del PUG consente di fungere da quadro*

*di coerenza generale per poter avviare la redazione e la successiva approvazione” di un Piano Particolareggiato Attuativo “che ridefinisca un progetto delle aree urbane e conseguenti norme urbanistiche”.*

L’area interessata dalla variante costiera, che si estende per una fascia lunga i 26 km della costa (comprendendo sia la Costa Sud, per cui il Comune ha in progetto interventi finanziati dal PNRR che l’area del PRP dell’Autorità Portuale Sicilia Occidentale) permetterebbe ad una parte molto importante della città di poter disporre di una pianificazione di dettaglio.

Un PPA che “anticipi” il PUG presuppone, evidentemente, l’ipotesi che la sua procedura di approvazione sia sensibilmente più rapida di quella del PUG e ricada possibilmente nell’arco temporale della presente consiliatura.

## **PROPOSTE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Anche Palermo, condividendo pienamente l’affermazione che è possibile avviare strumenti e procedure che anticipino il PUG, *derivando dalla medesima visione di città del futuro*, costituendo le stesse il *quadro generale di coerenza delle politiche urbane dell’Amministrazione Comunale*, ritiene che questo principio possa essere applicato anche ad altre parti di città e propone, in particolare:

1. inserimento del P.I.A.U. Lolli-Notarbartolo come PPA in variante al PRG vigente, con le funzioni di *“polo culturale, servizi e residenza, parcheggi e verde pubblico”*, come indicato nelle Direttive.

Il P.I.A.U., in effetti, ha già tutte le caratteristiche di un Piano particolareggiato attuativo, con il soddisfacimento degli standard di cui all’art.5 del D.M. 1444/68 e altre verifiche ambientali. Inoltre il suo iter e la sua attuazione sarebbero molto più semplici dalla variante costiera in quanto la proprietà delle aree appartiene quasi interamente a RFI, a differenza della variante costiera che coinvolgerà centinaia di particelle catastali, con tutti i rischi connessi.

L’adeguamento del PRG, come indicato nella relazione del P.I.A.U. stesso, consisterebbe sostanzialmente *“nell’individuazione del perimetro delle aree degli interventi come perimetro di ambito “da sottoporre a pianificazione attuativa”, in variante allo stesso, e nella definizione dei parametri urbanistici da rispettare nella successiva pianificazione”*;

2. avvio di un nuovo Piano particolareggiato attuativo (ex art. 30 L.R. 19/2020) per il Centro Storico con i criteri indicati al capitolo 5.1 delle Direttive Generali ovvero: *“individuare più efficaci azioni di rigenerazione per comparti e non solo puntuali, aggiornare le categorie di intervento, (...) migliorare la dotazione di servizi di prossimità, (...) promuovere la qualità dell’architettura contemporanea”*.

L’attivazione, in parallelo al PUG, di questi strumenti attuativi anziché intralciare l’iter di approvazione del PUG, potrebbe addirittura agevolarlo perché potrebbero essere approfonditi separatamente e con cadenze temporali diverse rispetto alla discussione sull’intero PUG.

## **REGOLE PER LA RIGENERAZIONE URBANA**

La variante costiera oltre a ridisegnare il *waterfront* come *“un vero e proprio progetto di città”* servirà a dare *“una identità complessiva alla rigenerazione urbana lungo la fascia costiera”*, la quale, oltre che dagli interventi pubblici sarà definita anche dagli interventi dei privati, per i quali

sarà certamente disposto un insieme di norme e strumenti specifici e concreti, che consentiranno al grande tema della rigenerazione e del consumo zero di suolo di uscire dalle declamazioni generali e generiche viste finora.

Sarebbe auspicabile, pertanto, che tali norme e strumenti abbiano una valenza generale applicabile anche altre parti della città, indicando le concrete e specifiche procedure di attuazione per poter avviare specifici strumenti di pianificazione attuativa (art. 30 L.R. 19/2020) ovvero accordi di programma (art. 12 L.R. 19/2020) di iniziativa privata, nonché indicazioni per l'utilizzo del permesso di costruire in deroga per finalità di rigenerazione urbana previsto dall'art. 14, comma 1-bis del DPR 380/01.

Palermo, 29 gennaio 2024