

RELAZIONE

Con nota prot. n° 760797 del 27.06.2022 pervenuta alla scrivente U.O. nel Settembre 2022, i sig.ri Majolino hanno inoltrato una richiesta di ripianificazione urbanistica di un'area bianca per la decadenza del vincolo espropriativo "S2" (scuola dell'obbligo), identificata catastalmente al fg. 15 p.lla 620, con la quale hanno richiesto l'assegnazione di zona residenziale di ZTO "Cb" (*Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1*), in linea con il contesto in cui è inserita.

I Sig.ri Majolino hanno presentato ricorso al TAR Sicilia contro il Comune di Palermo per la dichiarazione di illegittimità del silenzio inadempimento formatosi in relazione alla domanda presentata di ricorrenti in data 27.06.2022 prot. n. 760797.

IL TAR Sicilia Sezione Terza con sentenza n°1229 del 12.04.2023 ha accolto il ricorso e ha obbligato il Comune di Palermo di provvedere sull'istanza di ripianificazione urbanistica avanzata da parte ricorrente entro 60 gg dalla comunicazione o, se antecedente, dalla notificazione della sentenza.

In caso di infruttuoso decorso di detto termine, il TAR Sicilia ha disposto che venisse nominato, sin da ora commissario ad acta il Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'ARTA affinché provveda in luogo dell'Amministrazione nel successivo termine di giorni 60 (sessanta).

Il Dirigente generale dell'ARTA- Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con nota prot. n. 1232 del 25/01/2024, ha delegato nella qualità di Commissario ad Acta l'Arch. Silvia Casuccio per gli adempimenti richiesti nella sentenza T.A.R. Sicilia sezione III di Palermo n. 1229/2023, su ricorso numero di registro generale n 1441 del 2022, proposto da Majolino Maria ed altri contro il Comune di Palermo.

Ai fini della proposta di variante urbanistica, che consiste in una ritipizzazione di una zona cosiddetta bianca, in quanto non disciplinata urbanisticamente a causa della decadenza del vincolo espropriativo decaduto di "S2" (scuola dell'obbligo) imposto dal PRG vigente, si rappresenta preliminarmente quanto segue.

ASPETTO URBANISTICO

L'area in argomento, identificata al catasto terreni al fg. 15 p.lla 620 (**All. 1**) di mq. 2800, secondo il certificato di destinazione urbanistica prot. n° 84310 del 02.02.2022 ha la seguente destinazione urbanistica di cui al vigente PRG (**All. 2**):

- *Maggior parte Zona "S2" (scuola dell'obbligo) ;*
- *Minima parte ZTO "Cb" (Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1)*

Il lotto che ricade all'interno del quartiere Tommaso Natale-Sferracavallo, si inserisce nel contesto della città di Palermo caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale all'interno della quale rientrano tessuti edilizi che presentano tipologie edilizie a case isolate.

SISTEMA VINCOLISTICO

Come si desume dal certificato di destinazione urbanistica prot. n° 84310 del 02.02.2022 e dallo stralcio della carta dei vincoli (**All. 3**), la zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico, né ricade in prossimità di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (Siti di importanza Comunitaria - SIC, ZPS ZSC). Non sono presenti fiumi, torrenti o altri corsi d'acqua e non risulta interessata da "corridoi ecologici".

L'area di cui alla variante urbanistica è gravata esclusivamente dal vincolo sismico di cui alla L. n. 64/1974 e s.m.i. e non sussistono elementi per rischi o incidenti rilevanti anche per effetto della proposta di riclassificazione urbanistica.

PIANI SOVRAORDINATI

Ai fini della verifica di assoggettabilità, si è proceduto alla verifica della compatibilità dell'intervento con le eventuali prescrizioni dei seguenti piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale, così come riportato anche nel Rapporto Preliminare Ambientale semplificato:

- **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI):** secondo il PAI vigente, all'atto della redazione del presente rapporto, l'area di più stretta pertinenza non risulta gravata da alcuna pericolosità o rischio, né geomorfologici né idraulici (vedi Stralci PAI). Per tale motivo, la proposta di variante risulta coerente con le indicazioni del PAI;
- **Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Linee Guida PTPR):** Secondo tali Linee Guida, l'area oggetto di Variante ricade nell'Ambito 4 "Area dei rilievi e delle pianure costiere del palermitano". La proposta di variante ricade in area urbanizzata ed edificata e **non è in contrasto con gli obiettivi** del PTPR;
- **Piano Paesaggistico dell'Ambito 4:** alla data di redazione del presente rapporto preliminare tale Piano risulta ancora in fase di concertazione. **Non è possibile valutare la coerenza** del progetto di variante col Piano Paesaggistico dell'Ambito 4 non essendo stato quest'ultimo ancora adottato;
- **Piano Territoriale Provinciale (PTP):** l'area in oggetto **non risulta essere interessata da alcuna previsione pianificatoria** del PTP di Palermo;
- **Piano Regionale di Tutela della Qualità dell'Aria:** la proposta di variante **non rileva interferenze** con le indicazioni del Piano Regionale di Tutela della Qualità dell'Aria;
- **Piano di Gestione del rischio alluvioni:** la proposta di variante risulta **coerente** con le previsioni e disposizioni del Piano di Gestione del rischio alluvioni;
- **Piano di Protezione Civile Comunale:** la proposta di variante **non rileva interferenze** col Piano di Protezione Civile Comunale;
- **Piano di zonizzazione acustica:** la proposta di variante **non rileva interferenze** con le indicazioni del Piano di zonizzazione acustica;
- **Studio geologico a supporto della proposta di Variante:** tale studio considera la destinazione urbanistica proposta "compatibile con le caratteristiche "geologiche" e "idrauliche" dell'area in oggetto"

ANALISI DELLO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE

L'area interessata, come si evince dallo stralcio dello studio Agricolo Forestale, non presenta colture specializzate in relazione alla precedente disposizione di cui all'art. 2 comma 5° della L.r. n° 71/78. **(All. 4)**

LO STATO DI PROGETTO

Il lotto si inserisce nel contesto territoriale del quartiere "Tommaso Natale-Sferracavallo".

A seguito di quanto richiesto dal Commissario ad acta, l'ufficio ha esaminato la consistenza dei servizi e delle attrezzature esistenti e di previsione nell'immediato intorno dell'area e nelle aree circostanti per determinare un eventuale fabbisogno, risultando quanto segue:

- la dotazione di aree a servizi per attrezzature relative all'istruzione "S2" (*scuola dell'obbligo*) prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l'area (quartiere Tommaso Natale - Sferracavallo), è di **mq 64.9979,80** a fronte di un fabbisogno di **mq 101.637,00** calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68;
- la dotazione di aree a servizi per "*Parcheggio*" prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l'area (quartiere Tommaso Natale - Sferracavallo), è di **mq 99.688,00**, a fronte di un fabbisogno di **mq 56.465,00** calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68;
- la dotazione di aree a servizi per "*Verde pubblico*" prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l'area (quartiere Tommaso Natale - Sferracavallo), è di **mq 278.189,50**, a fronte di un fabbisogno di **mq 203.274,00** calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68.

Dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici delle aree destinate a servizi "S2", Parcheggi e Verde pubblico risulta quanto segue:

Relativamente alle Aree per attrezzature per l'istruzione "S2", emerge un fabbisogno di detto servizio pari a **mq.35.657,20** (101.637,00 mq. - 64.979,80 mq.), mentre emerge un sovradimensionamento delle aree destinate a Parcheggio e a Verde pubblico rispettivamente pari a **mq.43.223,00** (99.688,00 mq. - 56.465,00 mq.) e **mq.74.915,50** (278.189,50 mq. - 203.274 mq.).

Tuttavia, si rileva che l'attrezzatura per l'istruzione "S2" (Scuola dell'obbligo) cui è destinata l'area in questione, non figura nell'elenco degli interventi previsti dal Programma Triennale OO.PP.2024/2026 approvato con D.C.C. n.342 del 29/11/2024.

L'ufficio con email del 29.01.2025 ha chiesto al Capo Area Istruzione e Formazione di notiziare in merito ad eventuali iniziative concrete in itinere (*progettazione esecutiva, stanziamento finanziamento, accantonamento somme per l'indennità di espropriazione*) finalizzate alla realizzazione del suddetto servizio previsto, che dimostrino la persistenza dell'interesse pubblico e la sua attualità, ai fini di una eventuale reiterazione del vincolo espropriativo decaduto "S2" (scuola dell'obbligo).

Con email del 13.02.2025 il suddetto Capo Area ha comunicato che per l'area di che trattasi non ci sono iniziative concrete in itinere (*progettazione esecutiva, stanziamento finanziamento, accantonamento somme per l'indennità di espropriazione*) finalizzate alla realizzazione della scuola dell'obbligo "S2", previo emendamento al Programma Triennale OO.PP.

L'area in argomento dal 13 marzo 1997 al 21 dicembre 1999, risulta gravata dal vincolo espropriativo zona S4 - scuola media; dal 22 dicembre 1999 al 23 ottobre 2001 la destinazione urbanistica dell'area risulta "zona omogenea E2"; dal 24 ottobre 2001 al 12 marzo 2002 l'area in argomento risulta nuovamente gravata dal vincolo espropriativo S4- Scuola media ed infine, dal 13 marzo 2002 alla data attuale risulta destinata per la maggior parte "zona S2 - scuola dell'obbligo" e minor parte da "zona territoriale omogenea CB".

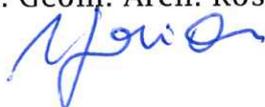
Il Commissario ad acta, preso atto dell'analisi urbanistica fatta dall'ufficio, nell'incontro svoltosi in data 12.04.2024, fatte le opportune valutazioni sulle norme tecniche del PRG vigenti, sulla eventuale opportunità di reiterare il vincolo protrattosi per parecchi anni senza che l'Amministrazione comunale abbia, in alcun modo, attuato la destinazione urbanistica di S4/S2 negli anni vigente, in funzione anche di un bilanciamento tra interesse privato e pubblico, unitamente all'Ufficio Tecnico del Comune, ha convenuto di assegnare all'area, in coerenza con il contesto territoriale limitrofo, considerato, altresì che la stessa ricade in zona ampiamente urbanizzata, la destinazione urbanistica di ZTO "Cb" (*Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1*), ricorrendo, considerate le dimensioni ridotte del lotto e l'accessibilità allo stesso tramite una strada privata e non pubblica, che renderebbe impossibile l'accesso alla stessa ai fini pubblici se non con un ulteriore esproprio dell'area interessata dalla strada esistente.

Secondo quanto disposto dall'art. 15 della L. R. n° 23/2021, che ha modificato l'art.20 della L.R. n°16/2016, l'attuazione di tale destinazione urbanistica mediante permesso di costruire potrà essere rilasciato a seguito di verifica da parte dell'Amministrazione comunale della rispondenza alle disposizioni di cui allo stesso articolo 20 sopra citato.

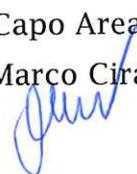
La proposta di variante urbanistica, la cui procedura si effettuerà ai sensi dell'art. 26 della L. r. n° 19/2020, per le motivazioni sopra riportate prevede pertanto per l'area in argomento l'assegnazione della destinazione di ZTO "Cb" (**All. 5**), che risulta coerente con il regime vincolistico e lo studio agroforestale sopra descritto.

Infine, la proposta di variante urbanistica, ai fini della procedura di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., non rientra tra i casi di esclusione di cui al documento denominato "procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.i.", approvato di cui al D.A. dell'A.R.T.A. n. 271/gab del 23.12.2021, così come modificato con D.A. n. 308/gab del 23.12.2022 e pertanto sarà oggetto di procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Il Responsabile del procedimento
Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta



Il Capo Area
Ing. Marco Ciralli



Il Commissario ad acta
Arch. Silvia Casuccio

