

Al. 26



Allegato alla proposta di delibera
n. 02 del 12/03/2020
Il Responsabile del Procedimento

[Signature]



COMUNE DI PALERMO

Esperto Geometra
Arch. Rosaria Favitta

12 MAR 2020

Ditta SATIS srl (Società agricola e Turistico Immobiliare Sportiva)
Proposta di Variante al PRG – Ripianificazione dell'area identificata al foglio di mappa 48
p.lle nn. 185, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, q.p. 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095,
2097, e al foglio 52 q.p. p.la 1857 e p.la 2077

RELAZIONE DESCRITTIVA

Relazione descrittiva

La Società Agricola e Turistico Immobiliare Sportiva srl (SATIS), nella qualità di proprietaria, con nota prot. n° 710848 e n° 711229 del 17.09.2015 ha richiesto la rideterminazione urbanistica di zone del Prg del Comune di Palermo divenute "Zone bianche", rigettata da questo Ufficio rispettivamente con nota n° 792140 del 15.10.2015 e nota n°793321 del 16.10.2015.

La SATIS srl ha presentato ricorso al TAR Sicilia contro il Comune di Palermo per l'annullamento delle suddette note n° 792140 del 15.10.2015 e n°793321 del 16.10.2015, richiedendo contestualmente la ripianificazione urbanistica delle aree interessate.

A seguito del ricorso presentato al TARS, questo Ufficio con nota prot. n° 211999 del 11.03.2016 ha comunicato alla Ditta interessata, ai sensi dell'art.8 della Legge n°241/90, l'avvio del procedimento riguardante la ripianificazione delle aree di che trattasi.

Dette aree sono identificati al C.T. al foglio di mappa n°48 p.lle 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097, 2516, 281, 1914, 367, 283, 182, 317, 2518, 499, 185, 332, 179, e al foglio di mappa n°52 p.lle 303, 306, 1858, 2077, 1948, 1949, 298, 319, 596, 320, 5, 299, 300, 46, 592, 798, 1857, per le quali viene richiesta una nuova destinazione a "Servizi", quali Chiese e centri religiosi, Edifici per il tempo libero, Centri culturali, Centri sociali e sanitari, Teatri, Case di riposo per anziani, Impianti sportivi e parcheggioo.

Secondo la variante Generale al Prg le suddette p.lle hanno la seguente destinazione urbanistica:

- P.lle nn. 2516, 281, 1914, 367, 283, 182, 317, 332, 179, del fg. di mappa n°48 totalmente zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*);
- P.lle nn. 2085, 2083, 2084, 2089, 2093, 2094, 2097 del fg. di mappa n°48 totalmente zona "V3" (*spazi pubblici a verde*);
- P.lle 499, 2518 del fg. di mappa n°48 parte zona sede stradale (esistente) e parte zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*);
- P.lle 2088, 2091, 2095, 2092 del fg. di mappa n°48 maggior parte zona "V3" (*spazi pubblici a verde*) e minima parte zona sede stradale (esistente);
- P.la 2090 del fg. di mappa n°48 parte zona "V3" (*spazi pubblici a verde*) e parte zona sede stradale (esistente);
- P.la 185 del fg. di mappa n°48 parte zona sede stradale (esistente), parte zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*) e minima parte zona "V3" (*spazi pubblici a verde*);
- P.lle 1948, 2077 del fg. di mappa n°52 totalmente zona S1-S2 (*asilo nido- scuola dell'obbligo*);
- P.lle 1949, 306, 303 del fg. di mappa n°52 totalmente zona sede stradale (esistente);
- P.la 1857 del fg. di mappa n°52 maggior parte E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*), parte zona S1-S2 (*asilo nido- scuola dell'obbligo*) e parte zona sede stradale (esistente);
- P.la 1858 del fg. di mappa n°52 maggior parte zona S1-S2 (*asilo nido- scuola dell'obbligo*) e minima parte zona sede stradale (esistente);
- P.lle 46, 798, 592, 298, 319 del fg. di mappa n°52 totalmente zona destinata a E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*);
- P.la 300 del fg. di mappa n°52 parte zona sede stradale (esistente) e parte zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*);
- P.lle 596, 320, 5, 299 del fg. di mappa n°52 minima parte zona F17(*aeroporto*) esistente e maggior parte zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*).

Le p.lle 2095, 2093, 2092, 2094, 2097, 499, 1914, 367, 283, 182, 317, 281, 2516, 2518, 332, 179, 185, 2090, 2091, 2088, 2089, 2084, 2083, 2085 del fg. 48 sono interessate dal "Vincolo paesaggistico di cui al D.L. n°42/04 art. 142 ex L. n°431/85";

Le p.lle 2095, 2093, 2092, 2094, 2097 ricadono all'interno della perimetrazione dei "Parchi urbani";

Le p.lle 2092, 2095, 2085 e parte della p.lla 2083 ricadono all'interno delle "Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti";

Le p.lle 2092, 2095, 2097, 2085, 2083 sono interessate dal tracciato della Regia Trazzera n°509 del Demanio Pubblico armentizio Regione Siciliana di cui alla comunicazione dell'Ass.to Agricoltura e Foreste Servizio Demanio Trazzerale ed Usi Civici prot. n°1473 del 26.03.02;

Le p.lle 2518, 499, 185, 2090 sono interessate dalla "Linea tranviaria Leonardo da Vinci" secondo il progetto del "Sistema Tram della città di Palermo" approvato con D.D.G. n°28 del 20.02.2013;

Le p.lle 2092, 499, 2091, 185, 2090, 2089, 2088, 2091, rientrano all'interno del PAI del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n°91 del 27.03.2007, di cui una parte in R4 (Rischio molto elevato) e una parte in R3 (Rischio elevato);

Le p.lle 2094, 2093, q.p. 2095, 2097 ricadono all'interno di "Area soggetta a livello di rischio molto elevato" -R4- del PAI (Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n°91 del 27.03.2007;

La p.lla 179 ricade all'interno di "Area soggetta a livello di rischio elevato" -R3- del PAI (Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n°91 del 27.03.2007.

Le p.lle 46, 592, 798, 1857, 1858, 1948, 1949, 2077 del fg. 52 ricadono all'interno della perimetrazione dei "Parchi urbani";

Le p.lle 592, 1857 del fg. 52 rientrano all'interno del vincolo aeroportuale di cui agli artt. 714-715/bis della L. n°58 del 04.02.1963;

Le p.lle 1949, 1948, 2077, 1858, q.p. 1857 del fg. 52 sono interessate dal "Vincolo paesaggistico di cui al D.L. n°42/04 art. 142 ex L. n°431/85";

Le p.lle 1949, 1948, 2077 del fg. 52 ricadono all'interno delle "Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti";

Le p.lle 2077, 1857 del fg. 52 sono interessate dal tracciato della Regia Trazzera n°509 del Demanio Pubblico armentizio Regione Siciliana di cui alla comunicazione dell'Ass.to Agricoltura e Foreste Servizio Demanio Trazzerale ed Usi Civici prot. n°1473 del 26.03.02.

Le p.lle 1856, 798, 592, 1949, 1948, 2077, 1857 del fg. 52 rientrano all'interno della zona di Tutela A del "Piano Rischio dell'aeroporto di Boccadfalco" adottato con D.C.C. n°73 del 10.06.2015;

Le p.lle 1857, 1948 del fg. 52 rientrano all'interno della zona di Tutela B del "Piano Rischio dell'aeroporto di Boccadfalco" adottato con D.C.C. n°73 del 10.06.2015.

Quanto sopra si evince dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Servizio Rilascio Certificazioni di destinazione urbanistica in data 06.05.2015;

L'area identificata dalle suddette p.lle ha una superficie di mq. 141.143 così suddivisa:

- mq. 10.129 destinata a zona "V3" (spazi pubblici a verde);
- mq. 5176 destinata a zona "S1" (asilo nido) - "S2" (scuola dell'obbligo) di cui 80 mq. esistente;
- mq. 14.907 destinata a "Sede stradale esistente";
- mq. 97.477 destinata a zona E1 (Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole);
- mq. 1826 destinata a zona F17 (aeroporto) esistente.

Occorre sottolineare che la quota parte dell'area ricadente in zona "V3" (fg. 48 p.lle 2083, 2084, 2088, 2089, q.p. 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097, q.p.185), ha una peculiarità tale che la Giunta Municipale con delibera di Giunta n° 59 del 07.04.2015 avente per oggetto "Capitale naturale, infrastrutture verdi e progettazione partecipata. Avvio del processo e delle azioni connesse all'individuazioni e alla realizzazione del Parco di Villa Turrisi" ha individuato le azioni utili per la individuazione e la realizzazione.

L'area in questione nota come "Villa Turrisi" rappresenta un consistente lembo residuale del Genoardo, termine con il quale veniva definito l'antico agro arabo, che accoglieva al suo interno importanti costruzioni agricole di cui oggi rimangono ancora importanti elementi. (*Castello della Zisa, Castello della Cuba, Castello Uscibane, Castello Maredolce etc.*)

E' inserita all'interno del percorso arabo normanno dell'Unesco, in quanto interessata al suo interno dal tracciato della ex strada ferrata Palermo-Camporeale, per la quale è prevista la trasformazione in "Green Way" che collega Palermo a Monreale.

Dette particelle faranno parte di un'area più ampia che sarà oggetto di una variante urbanistica che la farà destinare a "Parco".

Preso atto che nella p.lla 1948 del fg. 52 insiste un manufatto edilizio di pertinenza della struttura scolastica esistente limitrofa, la p.lla 1858 del fg. 52 fa parte dell'area pertinenziale dell'asilo nido esistente, mentre la p.lla 2007 e q.p. della p.lla 1857 del fg. 52 risultano essere parti residuali dell'area destinata a S1-S2, questo Ufficio con nota prot. n° 1175457 del 13.07.2016 ha chiesto all'Ufficio Espropriazioni notizie in merito allo stato in atto delle procedure espropriative riguardanti dette particelle.

L'Ufficio espropriazioni con nota n° 1279046 del 11.08.2016 ha comunicato che le p.lle 1948 e 1858 risultano essere state interessate dai procedimenti espropriativi relativi rispettivamente alla realizzazione di una scuola elementare e alla realizzazione di un asilo nido, mentre la p.lla 2077, interessata originariamente dal progetto, non più realizzato, della strada di accesso all'asilo nido, è stata restituita alla ditta proprietaria a seguito di un contenzioso e sulla stessa non risulta in corso alcuna procedura espropriativa.

Relativamente alla p.lla 1857 del fg. 52, interessata in minima parte dalla sede stradale della via Romualdo Salernitano, nulla risulta agli atti dell'Ufficio Espropriazioni.

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.

Le aree di che trattasi, ricadono all'interno della municipalità Monte Cuccio della città di Palermo, all'interno della quale il Prg vigente ha previsto mq. 1.509.231 da destinare a "verde", a fronte di mq. 168.707 di verde esistente e mq. 961.299 da destinare a "scuole", a fronte di mq. 221.331 di scuole esistenti, dati dai quali emerge una carenza dei servizi 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.

La dotazione di servizi, (*scuole, verde, attrezzature, parcheggi*), prevista dallo strumento urbanistico vigente costituisce la volontà di risanare la condizione di marginalità delle periferie della città, trasformandole in poli di vitalità, attraverso la dotazione di servizi e meccanismi di commistione sociale e funzionale che diano ai quartieri caratteri urbani, senso civico e dignità dell'abitare, individuando pertanto nei servizi un mezzo necessario per ridare e consolidare il carattere urbano delle periferie.

Per le motivazioni sopra riportate questo Ufficio pertanto intende rideterminare urbanisticamente l'area interessata a servizi, riproponendo la destinazione urbanistica prevista dalla variante generale al Prg e assegnando pertanto la destinazione "V3" (*spazi pubblici a verde*), alle p.lle nn. 185, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, q.p. 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095 e 2097 del foglio di mappa n° 48 interessate da detta destinazione urbanistica e alla p.lla 2077 e q.p. della p.lla 1857 del Fg. 52 attualmente destinate dal Prg vigerite a "S1"- "S2", che risultano essere parti residuali di attrezzature scolastiche già realizzate.

L'assegnazione della nuova destinazione a V3 (*spazi pubblici a verde*) alle suddette p.lle deriva dalla intenzione di inglobare l'asilo nido esistente all'interno di un polmone di verde che nel contempo determina una netta delimitazione tra lo stesso, le strutture scolastiche esistenti "S2" e "S1" limitrofe e le aree circostanti.

Il Progettista
Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta

