

*[Firma]*

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto:** Rideterminazione urbanistica di un'area destinata a "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (Campi sportivi), "S1" (Asili nido) e "P" (parcheggio) per decadenza vincolo espropriativo. Ditta OFIM spa-. Foglio di mappa n° 74 p.lla 946-

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

- Con sentenza n° 1356/2013 depositata in data 21/06/2013, il TAR di Palermo Sez. 2<sup>a</sup> ha accolto il ricorso della OFIM Spa dichiarando l'illegittimità del silenzio del Comune di Palermo in ordine alla richiesta di rideterminazione urbanistica dell'area da parte della società ricorrente;
- La sentenza ha obbligato il Comune a rideterminare la destinazione urbanistica dell'area, di proprietà della OFIM spa, identificata catastalmente da parte della p.lla 946 del foglio di mappa 74 avente una superficie di mq. 12.041;

La p.lla 946, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica storico rilasciato dal Settore Urbanistica in data 23.02.2012, secondo il PRG di Palermo approvato con D.P.R.S. n°110/A del 28.06.1962 ricadeva:

- maggior parte in "zona industriale esistente con simbolo funzionale: Industrie innocue esistenti", parte in zona "S6 -zona ferroviaria e portuale-"
- parte in "zona di espansione R11".

Inoltre per detta p.lla vigevano le "Distanze legali a protezione delle linee ferrate" (Decreto Presidenziale n°753 del 11.07.1980 art. 49);

Secondo la Variante di adeguamento al D.M. n°1444/68 approvata con D.A.R.T.A. n°598 del 05.07.1996 e successiva n°186 del 29.09.1997 la p.lla 946 ricadeva:

- maggior parte in "Zona territoriale omogenea C";
- parte in "Zona territoriale omogenea F" (Servizi di interesse generale);

Secondo la variante generale al Prg adottata con D.C.C. n°45/97 la p.lla 946 ricadeva:

- maggior parte in "Zona territoriale omogenea IC1" (Chiese e centri religiosi);
- parte in zona "V2" (Campi sportivi);
- parte in zona "S1" (Asilo nido);
- parte in zona "P" (Parcheggi).

La p.lla 946 inoltre ricadeva in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia secondo il D.P. n°753 del 11.07.80.



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO  
AL D.D.G. N. 18 DEL 19/06/2018

IL DIRIGENTE DELL'U.O. S2.1

*[Firma]*

Secondo il Prg vigente approvato con D.Dir. 124/D.R.U. del 13.03.2002 e n° 558 del 29.07.2002 e relativa presa d'atto del C.C. con delibera n° 7 del 21.01.2004 la p.lla 946 ricade:

- maggior parte in "Zona territoriale omogenea IC1" (Chiese e centri religiosi);
- parte in zona "V2" (Campi sportivi);
- parte in zona "S1" (Asilo nido);
- parte in zona "P" (Parcheggi).

La p.lla 946 inoltre ricade in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia secondo il D.P. n°753 del 11.07.80.

Le destinazioni urbanistiche IC1" (*Chiese e centri religiosi*), "V2" (*Campi sportivi*), "S1" (*Asilo nido*) e "P" (*Parcheggi*) riconosce la sentenza, risultano essere vincoli di natura sostanzialmente espropriativi per la realizzazione delle opere pubbliche, decaduti dopo 5 anni dell'approvazione dello strumento urbanistico ( art. 9 DPR 327/2001).

Relativamente alla richiesta di rideterminazione urbanistica, si significa che il Prg vigente approvato con D.Dir. n° 124/02 e 558/02 e relativa presa d'atto del C.C. n° 07/04, è uno strumento urbanistico redatto in adeguamento agli standards urbanistici di cui al D.M. n°1444/68 per dotare, sia quantitativamente che qualitativamente, di adeguati servizi ed attrezzature il territorio comunale che il precedente PRG del 1962 non prevedeva.

A tal proposito si rappresenta che l'area in questione destinata a IC1" (*Chiese e centri religiosi*), "V2" (*Campi sportivi*), "S1" (*Asilo nido*) e "P" (*Parcheggi*), ricade all'interno nella municipalità Maredolce, dove il Prg vigente ha previsto:

- mq. 820.908 da destinare ad attrezzature a fronte di mq. 6.740 di attrezzature esistenti;
- mq. 742.119 di scuole a fronte di mq. 90.395 di scuole esistenti;
- mq. 1.394.142 di aree a verde a fronte di mq. 0,00 di aree a verde esistenti;
- mq. 263.025 di aree a parcheggi a fronte di mq. 0,00 di aree a parcheggi esistenti.

Focalizzando l'attenzione sul quartiere Oreto/Stazione, all'interno del quale ricade l'area interessata, risulta che:

- la dotazione esistente di "V2" (*Campi sportivi*) è di mq. 0,00 a fronte di una dotazione di previsione di mq 21.613;
- la dotazione esistente di "IC1" (*Chiese e Centri religiosi*) è di mq. 7932 a fronte di una dotazione di previsione di mq. 13.021;
- la dotazione esistente di "S1" (*Asilo nido*) è di mq. 2.059 a fronte di una dotazione di previsione di mq. 2868;
- la dotazione esistente di "P" (*Parcheggio*) è di mq. 17.274 a fronte di una dotazione di previsione di mq. 48.626.

Dati dai quali emerge chiaramente 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 etc.*), prevista dal Prg vigente è finalizzata a colmare la deficienza dei mq. di servizi per abitanti esistenti rispetto al fabbisogno minimo inderogabile di 18mq/ab prevista dal D.M. 1444/68;

L'obiettivo prioritario del vigente PRG è quello di prevedere la quantità di servizi in relazione alla quantità dei cittadini, considerando pertanto i cittadini e i loro spazi di appartenenza una quantità, mentre la realizzazione dei servizi mancanti significa adeguare la città esistente ad un livello di soddisfacimento medio che consenta di ripartire con la costruzione della qualità della vita.

In merito alla richiesta da parte della Ditta di assegnare all'area in questione la destinazione di attività commerciale, si significa che detta area è stata oggetto di una richiesta di adesione al PRUSST (*Programma di riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio*) finalizzata alla realizzazione di un intervento denominato "Realizzazione di un centro commerciale in via Buonriposo" presentato dalla Ditta Ferdico Giuseppe & C. srl.

Detta richiesta è stata respinta dal Consiglio Comunale con delibera n° 33 del 02.05.2013 in quanto ritenuta non compatibile con la zona di Prg e non sostenibile urbanisticamente (*aree non urbanizzate, non accessibili, volumetrie non compatibili*) e non compatibili con le direttive.

Si significa altresì che con delibera n° 290 del 27.06.2013, il Consiglio comunale, considerato che in sede di approvazione del PRUSST, è stato approvato un emendamento con il quale si vieta la realizzazione di nuovi centri commerciali (nella cui fattispecie rientra il medio centro commerciale sopra indicato) impegna "l'Amministrazione comunale a non autorizzare iniziative commerciali riconducibili alla definizione di centri commerciali" così come definiti dall'art. 4 comma 5 del DP 11 Luglio 2000 della Regione Sicilia - Direttive"

Questo Ufficio, considerata l'assenza di aree alternative ove rilocalizzare le attrezzature pubbliche di che trattasi in rapporto al contesto territoriale e le motivazioni sopra riportate, ritiene opportuno di riaprire per l'area in argomento, valutate le iniziative di prossima attuazione nel quinquennio, le destinazioni IC1 (*chiese e centri religiosi*), "V2" (*Campi sportivi*), "S1" (*Asili nido*) e "P" (*parcheggio*) previste dal vigente PRG.

L'orientamento di questo Ufficio di riaprire per l'area interessata le destinazioni urbanistiche previste dal Prg vigente, scaturisce anche dall'esigenza, riscontrata all'epoca della redazione del PRG, ed ancora attuale, di prevedere in quella zona un'ideale soluzione alla precaria situazione della vicina chiesa di Santa Croce, inadeguata alle esigenze del contesto territoriale.

Si è previsto a tal fine un complesso di attrezzature in cui le varie destinazioni urbanistiche "V2" (*Campi sportivi*), "S1" (*asilo nido*) e "Parcheggio" si integrano funzionalmente con la destinazione urbanistica principale costituita da IC1 (*chiesa e centro religioso*), che anche attraverso l'intervento privato, così come consentito dall'art. 19 punto 3 delle N. d'A. del Prg vigente ed in applicazione di quanto previsto dal comma 2 del punto 5 dell'art. 24 che rimanda al citato art. 19, è possibile realizzare un'attrezzatura di interesse e finalità pubbliche quali centro per la gioventù, centro per anziani, attività culturali, sociali, educative compatibili con la destinazione urbanistica di che trattasi.

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

