



Copia conforme  
all'originale

Esperto Geometra  
Arch. Rosalia Favitta



Codice procedura: 1352

Classifica: PA 1-41

10 DIC. 2024

Proponente: Comune di Palermo

**OGGETTO:** "Comune di Palermo - Sentenza CGA N. 480/2018 - Rideterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi su un'area identificata in catasto al fg. di mappa N. 74 P.lla 946".

**Procedimento:** Parere ex art. 12 del Codice dell'Ambiente - Art. 8 D.P.R. 8 luglio 2014 n. 23 - Procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S..

**PARERE** predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni che sono state fornite dal servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente Regione Siciliana e contenute sul nuovo portale regionale.

**PARERE Commissione T.S. n. 244 del 04.08.2021**

**VISTA** la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

**VISTO** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche;

**VISTA** la Direttiva 2009/147/UE concernente la conservazione degli uccelli selvatici;

**VISTO** il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 di attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge 22 maggio 2015 n. 68 "Disposizioni in materia di delitti contro l'ambiente";

**VISTA** la Legge Regionale 3 maggio 2001, n. 6, articolo 91 e ss.mm.ii. recante norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

**VISTA** la Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9: "Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2015. Legge di stabilità regionale", ed in particolare l'articolo 91 recante "Norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale";

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione n. 23 del 8 luglio 2014, concernente il "Regolamento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani e programmi nel territorio della Regione Siciliana";

**VISTA** la Delibera di Giunta 26/02/2015, n. 48 concernente "Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)", che individua l'Assessorato Regionale del territorio e dell'Ambiente Autorità Unica Ambientale, con l'eccezione dell'emanazione dei provvedimenti conclusivi relativi alle istruttorie di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. 09/01/2013, n. 3;

**VISTO** l'atto di indirizzo assessoriale n. 1484/Gab dell'11 marzo 2015 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la nota prot. n. 12333 del 16/03/2015 con la quale il Dirigente Generale del Dipartimento dell'Ambiente impartisce le disposizioni operative in attuazione della Delibera di Giunta n. 48 del 26/02/2015;



**VISTA** la Delibera di Giunta regionale 21/07/2015 n. 189 concernente: *"Commissione Regionale per le Autorizzazioni Ambientali di cui all'art. 91 della Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9 - Criteri per la costituzione-approvazione"*, con la quale la Giunta Regionale, in conformità alla proposta dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, di cui alla nota n. 4648 del 13/07/2015 (Allegato "A" alla delibera), ha approvato i criteri per la costituzione della citata Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

**VISTO** il D.A. n. 207/GAB del 17/05/2016 di istituzione della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, applicativo dell'art. 91 della L.R. 7 maggio 2015 n. 9, così come integrato dall'art. 44 della L.R. 17 marzo n. 3 e dei criteri fissati dalla Giunta Regionale con Delibera n. 189 del 21 luglio 2015;

**VISTO** il D.P.R. 14 giugno 2016 n. 12 di rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti Regionali;

**VISTA** la nota assessoriale prot. n. 5056/GAB/1 del 25/07/2016 relativa a "Prima direttiva generale per l'azione amministrativa e per la gestione ex comma 1, lettera b) dell'art. 2 della L.R. 15/05/2000, n. 10;

**VISTA** la nota assessoriale prot. n. 7780/GAB12 del 16/11/2016 esplicativa sul coordinamento tra le attività dipartimentali e la Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

**VISTO** il D.A. n. 142/GAB del 18 aprile 2018, relativo al funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, con il quale è revocato il D.A. n. 32/GAB del 28 gennaio 2018;

**VISTO** il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;

**VISTO** il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;

**VISTO** il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di n. 4 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti;

**RILEVATO** che con DDG n. 195 del 26/3/2020 l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana ha approvato il Protocollo d'intesa con ARPA Sicilia, che prevede l'affidamento all'istituto delle verifiche di ottemperanza dei provvedimenti di valutazione ambientale di competenza regionale relative alle componenti: atmosfera; ambiente idrico (limitatamente agli aspetti qualitativi); suolo e sottosuolo; radiazioni ionizzanti e non; rumore e vibrazione;

**VISTO** il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020 con il quale è stato inserito un nuovo componente con le funzioni di segretario del Nucleo di Coordinamento;

**VISTO** il D.A. n. 19/GAB del 29 gennaio 2021 di nomina di nn. 5 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti o dimissionari, di integrazione del Nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo vicepresidente;

**LETTO** il citato protocollo d'intesa e le allegate Linee-guida;

**CONSIDERATO** che con sentenza TAR Sicilia n. 1356/2013, a seguito del ricorso della Ditta proponente OFIM spa a causa della scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio (T.U. 327/2001 art.9 co.2), si è ordinato al comune di Palermo di adottare entro il termine di 120 giorni una determinazione "esplicita e conclusiva" delle cosiddette "zone bianche";



**VISTO** il D.A. n. 120 del 24.03.2016 di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di "Riqualificazione zona bianca del P.R.G." del comune di Palermo in qualità di Autorità Procedente a seguito della sentenza TAR;

**CONSIDERATO** che il CGA con sentenza n. 480/2018 ha accolto il ricorso della Ditta proponente OFIM spa e ha decretato l'annullamento della Deliberazione commissariale n. 456 del 10.07.2017 di adozione della variante urbanistica che ha previsto per l'area in argomento la reitera dei vincoli IC1, V2, S1, P, previsti dal PRG vigente;

**CONSIDERATO** che l'ARTA con D.D.G. n. 02. del 11.01.2019 ha annullato la variante urbanistica al vigente PRG approvata con D.D.G. n° 78 del 19.06.2018 e ha nominato un nuovo Commissario da acta delegato da parte del Dirigente generale del Dipartimento dell'ARTA e la necessità di una nuova determinazione amministrativa sulla richiesta della società;

**CONSIDERATA** la nota prot. 1387695 del 01.10.2019 con la quale l'autorità procedente, il comune di Palermo, ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;

**VISTO** la nota prot. n. 18043 del 09.10.2019 con la quale il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica (D.R.U.) Servizio 2 ha avviato la fase di consultazione del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) avendo effettuato l'istruttoria amministrativa e verificata la procedibilità della pratica;

**VISTA** la nota prot. n. 20680 del 20/11/2019 con la quale il Servizio 2 del DRU, decorsi i termini di legge per la consultazione dei S.C.M.A. e di eventuali deduzioni dell'Autorità Procedente;

**CONSIDERATO** che Questa Commissione ha esitato la richiesta dell'Autorità Procedente con il parere n. 32 del 19 febbraio con cui ha espresso parere motivato di "assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., del procedimento PA 1-39 "Proposta di variante urbanistica a seguito di ricorso C.G.A. proposto dalla Ditta OFIM spa – Esecuzione sentenza C.G.A. Palermo n. 480/18".

**CONSIDERATO** che Questa Commissione ha motivato il provvedimento sulla base delle seguenti considerazioni:

**"CONDIDERATO** che gli articoli 13 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Palermo all'art.13 prevedono che:

1. le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia;
2. in tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende;

**CONSIDERATO** che l'area oggetto della proposta di variante è inserita all'interno del centro urbano di Palermo ed in particolare è adiacente ad esistenti aree densamente abitate;

**CONSTATATO E VALUTATO** che il Rapporto Preliminare Ambientale non individua e/o valuta gli effetti ambientali che le attività industriali, artigianali e commerciali, potenzialmente insediabili nella zona D2, potrebbero avere sia sulle limitrofe aree densamente abitate sia sul previsto Asilo Nido, nel lotto adiacente, anche in considerazione della estensione ampia della ZTO "D2" (mq. 11.356);

**VALUTATO** che la Variante urbanistica può determinare potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da ridurre i livelli di qualità ambientale dell'area urbana e produrre superamenti dei valori limite delle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.



**CONSTATATO** che il Rapporto Preliminare Ambientale non ha analizzato gli eventuali impatti cumulativi connessi con l'attuazione della rideterminazione urbanistica proposta pur inserendo nella tabella di pag. 10 la dicitura "Carattere cumulativo degli impatti";".

**CONSIDERATO** che il Comune di Palermo il 31 marzo 2021 ha deciso di presentare una nuova istanza, prot. ARTA n. 5232, ha chiesto "l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai fini dell'acquisizione del provvedimento di esclusione del piano/programma dalla procedura di VAS ex art.13 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. La variante Urbanistica è conseguente alla sentenza CGARS n. 480/2018 di rideterminazione urbanistica del lotto in esame". L'istanza ha come oggetto la rideterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi su un'area identificata in catasto al fg. di mappa n. 74 p.la 946.

**VISTA** la nota prot. n. 5734 del 07.04.2021 con la quale il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica (D.R.U.) Servizio 2 ha avviato la fase di consultazione del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) avendo effettuato l'istruttoria amministrativa e verificata la procedibilità della pratica;

**CONSIDERATO** che l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha espresso parere favorevole con nota prot. ARTA 53528 del 30.03.2021, sottoposto alle seguenti prescrizioni:

*"Preso atto di quanto riportato nello studio geologico di progetto, se ne condividono le considerazioni e le conclusioni, a cui si rimanda per puntuale adempimento, e si prescrive:*

*- Attesa la notevole eterogeneità che caratterizza il complesso calcarenitico-sabbioso-argilloso, sia in termini di granulometria, cementazione, addensamento, aggregazione, sia per la presenza di cavità e accumuli di materiale sciolo, dovranno essere effettuati puntuali approfondimenti delle conoscenze litostratigrafiche, opportunamente estesi ad un volume significativo al fine di valutare, con la necessaria certezza, le interazioni delle opere con l'ambiente ed adottare le opportune soluzioni;*

*- in relazione all'elevata vulnerabilità all'inquinamento che caratterizza le Calcareniti di Palermo, si raccomanda di tenere in debita considerazione l'incidenza che l'utilizzo dell'area possa avere sulla risorsa idrica sotterranea e individuare gli accorgimenti eventualmente necessari alla tutela della falda acquifera. Particolare attenzione deve essere riposta alla regimazione delle acque superficiali, quale veicolo principale per l'immissione in falda di agenti inquinanti".*

**VISTA** la seguente documentazione:

1. Relazione Tecnica Illustrativa;
2. Rapporto Preliminare Ambientale;
3. Relazione Geologica;
4. Tavole.

**CONSIDERATO** che la Relazione Geologica ha concluso che:

*"- L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni afferenti alla sub-unità delle Calcareniti di Palermo. Questi risultano coperti da una coltre di terreno di rapporto di spessore variabile;*

*- Dalle indagini effettuate e dalla bibliografia esistente non si rileva la presenza di falde idriche superficiali. L'estrapolazione dei dati ha comunque consentito di ipotizzare la presenza di una falda alla profondità di circa 13 m dal p.c.;*



- Nell'area oggetto di studio non esistono particolari morfologie (creste rocciose, cocuzzoli, dorsali scarpate, discontinuità stratigrafiche importanti, etc.) dove possono verificarsi localizzazioni dell'energia sismica incidente con conseguente esaltazione dell'ampiezza delle onde;

- Non sono stati riscontrati altresì corpi geologici significativi riferibili a depositi alluvionali e di falde di detrito, dove per effetto della riflessione multipla e di interferenza delle onde sismiche entro il deposito stesso, si possono generare variazioni della risposta sismica locale;

- Non si riscontrano problemi connessi con fenomeni di stabilità di vario tipo, con attivazione e riattivazione di frane potenziali o quiescenti e crolli di massi da pareti rocciose”;

- L'area in esame non rientra in quelle interessate da dissesto idrogeologico di cui al decreto ARTA 4 luglio 2000 e successive modifiche e integrazioni;

- Non sono stati rilevato, nell'ambito del fondo esaminato e nelle immediate vicinanze, importanti direttrici tettoniche recenti ed attive, tali da determinare condizioni geologico-strutturali particolarmente sfavorevoli dal punto di vista sismico;

- Non esistono particolari problematiche sismiche che possono provocare fenomeni di amplificazione, liquefazione, cedimenti ed instabilità, tali da innescare scenari di pericolosità sismica potenziale;

- in base alla classificazione dei terreni, prevista dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17 gennaio 2018, il tipo di suolo ricade nella categoria sottosuolo “C” con  $V_s$  avente valori compresi tra 180 e 360 m/s.

Di conseguenza lo scrivente può asserire l'attuabilità della rideterminazione urbanistica di progetto in quanto non comporterà nessuna problematica di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica”.

**VISTA e VALUTATA** la documentazione e le informazioni fornite dal servizio 2 del Dipartimento Regionale Ambiente Regione Siciliana e contenute nell'apposito *Portale Integrato* si evidenzia quanto segue.

## **CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

### **LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area interessata dalla proposta di variante è ubicata nel territorio comunale di Palermo, in via Buoriposo, all'interno del centro abitato, nella zona tra “Guadagna” e “Brancaccio”, lungo l'isolato compreso tra il bacino del fiume Oreto e l'area ferroviaria destinata al deposito delle locomotive.

L'area è interessata dalla presenza di manufatti residenziali e commerciali di eterogenea tipologia edilizia, epoca ed altezza, disposti in linea lungo la via Buonriposo in uno skyline caotico e frammentato.

Il lotto in oggetto è di circa 15.120 mq, recintato, con accesso da via Buonriposo n. 70.

A sud-est confina con sede Ferroviaria, a nord-est e a sud-ovest con proprietà aliena.

La superficie del lotto è pianeggiante con la presenza di manufatti edilizi dismessi di tipo industriale ad una o due elevazioni fuori terra.

Le aree esterne sono asfaltate e/o in battuto di cemento con presenza di vegetazione spontanea ed incolta.





*In particolare i manufatti esistenti, differenziando tra edifici la cui consistenza può individuarsi in volumetria e superficie coperta (sup. coperta circa mq 1.818,00, volume circa mc 9.337,50) e quelli che risultano composti da copertura ma privi di muri perimetrali (sup. coperta circa mq 735,00).*

*L'area è distinta in catasto al foglio di mappa n. 74, particella n. 946, ed ha una superficie complessiva di circa mq.15.120.*

### **DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.**

La particella in oggetto, sita nel Comune di Palermo in via Buonriposo, identificata al Catasto al Fg 74 p.la 946 è oggetto di rideterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi; allo stato attuale risulta come area non urbanisticamente disciplinata, ossia c.d. "Zona Bianca".

Precedentemente il lotto in questione ricadeva in zone destinate a servizi pubblici, e più precisamente a: V2 (campi sportivi), IC1 (Chiese e centri religiosi), S1 (asili nido) e P (parcheggio pubblico).

A seguito di ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa, proposto dalla OFIM SpA, contro il Comune di Palermo, e della relativa sentenza CGA n° 480/2018, il Commissario ad Acta ha avanzato la seguente proposta perequativa per la zonizzazione dell'area in oggetto:

*"- il mantenimento della destinazione a parcheggio (P) e a scuola (S1) delle zone già individuate con precedente vincolo e/o in estensione per una superficie di circa 4.000 mq, da individuare correttamente in sede di redazione della variante, in quanto attrezzature deficitarie e ritenute effettivamente necessarie per i cittadini e mutuamente interconnesse; - la cessione a titolo gratuito delle superiori aree, libere di eventuali manufatti con la realizzazione da parte della Ditta OFIM del parcheggio secondo le indicazioni degli Uffici comunali in sede esecutiva;*

*- la rinuncia a qualsiasi indennizzo/ristoro passato e futuro sulle aree oggetto della presente rideterminazione urbanistica;*

*- l'assegnazione della destinazione urbanistica D2 alle restanti aree precedentemente indicate e vincolate come IC1 e V2 con le prescrizioni, limitazioni ed obblighi di cui alle NTA per le suddette zone con la precisazione che la dizione previa "predisposizione di piani particolareggiati" sia intesa anche di "iniziativa privata" e interessante tutta l'area con fruizione pubblica legata all'utilizzo dell'attività eventualmente proposta, di eventuali parcheggi pertinenziali".*

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al PRG, all'art. 15 così sono normate le Zone D2:

*1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione, stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.*

*2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq;*

*[3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri: a) lotto minimo 3.000 mq.; b) rapporto di copertura non superiore al 40%; c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione. d) indice di piantumazione 20% e) distacchi minimi dai confini ml.5 f) distacco dal filo stradale ml. 15].*



*3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13;*

*[5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5)].*

Successivamente, a seguito di richiesta di assoggettabilità a VAS della proposta di variante suddetta e del parere della Commissione Tecnica Specialistica n. 32/2020 decretato con D.A. n. 71/GAB con cui è stata prescritta l'assoggettabilità, la Ditta OFIM s.p.a. ha proposto di presentare una nuova Rideterminazione Urbanistica sostituendo la ZTO D2 in nuova ZTO D2\*, con conseguente modifica all'articolo 15 delle attuali NTA del vigente PRG, dove la sola destinazione ammessa risulta essere quella commerciale e la densità fondiaria viene dimezzata come segue:

#### ART 15 \*

*1. Gli interventi ammessi nelle zone D2\* sono definiti da piani esecutivi, anche di iniziativa privata, con la sola destinazione d'uso consentita "commerciale" e nel rispetto di quanto previsto dal DM 2 aprile 1968 n. 1444.*

*2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3 dell'articolo 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 1,75 mc/mq;*

*3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'articolo 13.*

Il Proponente ha poi specificato che la nuova zona D2\* è da equiparare alla zona D2 per quanto riguarda il piano di programmazione urbanistica del settore.

Dimensionamento previsto dal vigente piano urbanistico:

- Superficie lotto circa mq 15.120;
- V2 (campi sportivi), circa mq. 3.456,00;
- IC1 (Chiese e centri religiosi), circa mq.7.900,
- Superficie "S1" (asilo nido), circa mq 1.734;
- Superficie "P" (parcheggio), circa mq 2.030;

Dimensionamento previsto dalla rideterminazione urbanistica:

- Superficie lotto circa mq 15.120;
- Superficie "D2\*" (attività produttiva), circa mq 11.356;
- Superficie "S1" (asilo nido), circa mq 1.734;



- Superficie "P" (parcheggio), circa mq 2.030.

La proposta mira al mantenimento della precedente destinazione urbanistica per le aree di interesse pubblico ritenute necessarie per i cittadini (parcheggio e scuola) ed assegna la destinazione D2\* alle restanti aree precedentemente indicate e vincolate come IC1 e V2 con la precisazione di una fruizione pubblica di tutta l'area ed eventuali parcheggi pertinenziali.

La proposta si inserisce in un contesto di miglioramento urbano attraverso l'offerta di servizi pubblici quali il parcheggio e la scuola in un'area fortemente urbanizzata inoltre mira alla creazione di nuovi posti di lavoro con la destinazione ad attività commerciale (D2\*) della restante area.

### PARAMETRI EDILIZI

La zona territoriale in cui ricade l'area di intervento è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, acquedotto, fognatura ed energia elettrica.

La scelta dei materiali edilizi deve essere effettuata minimizzando l'impatto che essi esercitano sull'ambiente e sulle persone, in termini di costi ambientali e sociali relativi alla loro produzione, uso e destinazione, non solo in relazione al costo di base primario, ma per il peso del loro intero ciclo di vita (acquisizione delle materie prime, trasporto, manifattura/trasformazione, smaltimento, etc.).

Deve essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione degli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche, statiche e igieniche degli edifici.

Il Proponente ha poi previsto:

- *isolamento termico*: l'isolamento termico dell'involucro è ricercato minimizzando gli scambi termici non controllati con l'esterno che causano dispersione di calore nella stagione invernale e surriscaldamento in quella estiva attraverso l'utilizzo di materiali o singole strutture dotati di requisiti di trasmittanza evitando la formazione di ponti tecnici tra ambienti riscaldati e non, in corrispondenza di elementi strutturali dell'edificio, in corrispondenza dei serramenti esterni.

Il Proponente ha così descritto gli infissi e le coperture.

- *riqualificazione ambientale, sostenibilità, efficienza energetica*: ogni manufatto dovrà essere strutturato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche. L'efficienza energetica sarà garantita da materiali ed impianti ed impianti tecnologici utilizzati che saranno scelti con particolare riguardo al contenimento dei consumi energetici, e del ciclo di gestione dell'attività che avrà riguardo di tutti i fattori impattanti sull'ambiente. Si consiglia l'utilizzo dei seguenti sistemi tecnologici:

- generatori ad alta efficienza;

- impianti e dispositivi elettrici efficienti;

- impianti solari termici;

- impianti solari fotovoltaici.

- *Permeabilità del suolo*: le aree esterne dovranno essere caratterizzate da pavimentazioni permeabili, del tipo in autobloccanti e/o pietre informi naturali posati su sabbia e griglia drenante. Tale scelta progettuale





permetterà al terreno circostante di drenare il più possibile l'acqua meteorica e minimizzare in caso di forti temporali, il carico dello smaltimento delle fognature pubbliche.

Sarà inoltre posta attenzione alla piantumazione di essenze arboree di mitigazione ambientale e microclima, in gradi di generare il corretto ombreggiamento durante i periodi estivi.

- *Isolamento acustico*: Le prestazioni acustiche degli edifici definiscono il livello di benessere abitativo degli occupanti rispetto al disturbo provocato dal rumore.

I nuovi edifici dovranno essere caratterizzati da elevati standard di isolamento acustico impiegando le più idonee tecniche costruttive atte a realizzare sistemi generalmente fonoisolanti, con soglie caratteristiche per ogni classe di edifici individuata per destinazione d'uso.

Dovranno essere utilizzati materiali per la costruzione in grado di garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato.

- *Risparmio idrico*: Dovranno essere applicati all'impianto idrico-sanitario appositi dispositivi di controllo, atti a favorire il risparmio idrico, diversificati per complessità e funzione, quali: rubinetteria a chiusura automatica temporizzata, diffusori frangi-getto ed erogatori.

Per un risparmio idrico, tutti i rubinetti installati dovranno essere dotati di dispositivi riduttori/regolatori di flusso, che permettono di risparmiare fino al 60% rispetto a un normale rubinetto.

Le cassette di scarico dei w.c. dovranno essere dotate di comando di erogazione differenziata o modulazione del volume d'acqua, permettendo un risparmio di acqua potabile di circa 10 mc/anno a persona.

Dovranno essere previsti sistemi per la raccolta dell'acqua piovana attraverso l'impiego di serbatoi e/o cisterne.

Qualora possibile è raccomandato il ricorso a tecniche mutate dall'ingegneria naturalistica, al fine di poter integrare le opere di mitigazione idraulica con il sistema degli spazi verdi.

#### **VINCOLI PRESENTI NELL'AREA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

- non sono presenti vincoli paesaggistici, Codice del Paesaggio D.lgs. n. 42/2004, art. 142;
- l'area non rientra in zone di interesse archeologico, storico e artistico;
- non ricade all'interno di riserve o parchi naturali;
- non si trova all'interno e/o non interferisce con siti della Rete Natura 2000 (il più vicino è la ZSC ITA 020012 "Valle del Fiume Oreto" posta a circa 240 metri);
- l'area non è soggetta al vincolo idrogeologico, RDL 30.12.1923 n. 3267;
- non sono presenti vincoli idraulici e/o geomorfologici (PAI);
- non rientra in ambito agricolo, né di tipo generico, né di tipo specialistico;



## CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI POTENZIALMENTE INTERESSATE

### Ambiente idrico

Il sito si colloca in area regolare non acclive, con altezza sul mare di circa 18 m.

L'area di progetto è caratterizzata da un elevatissimo grado di stabilità e sicurezza geomorfologica fattori derivanti direttamente dall'ossatura monolitica, a struttura lapidealitica rigida, e dalle sue condizioni morfologiche. Queste, infatti, sono caratterizzate da una dolce monoclinale a basso gradiente altimetrico, con pendenze <10 % e sub pianeggiante, debolmente declinante verso N.

Il piano di sedime dell'area è costituito dalle calcareniti di Palermo (Sintema di Marsala) e da una coltre di terreno di riporto di spessore variabile e distribuzione estremamente disomogenea, risultando talora quasi assente.

Le calcareniti di Palermo sono costituite da sabbie e calcareniti bioclastiche e marne di colore giallo e biancastro (Emiliano P.P. – Siciliano).

La falda freatica dai dati derivanti dalla carta idrogeologica (tav. A1c) del PRG2.0, nelle condizioni di massima escursione positiva dovrebbe attestarsi a circa - 14 m dal p.c.

Dall'analisi della carta di pericolosità e rischio geomorfologico (PAI) emerge che l'intera area di progetto non ricade in zone caratterizzate da rischio e pericolosità.

Il sito non presenta caratteristiche geolitologiche e giaciturali tali da innescare localizzazioni dell'energia sismica con esaltazione dell'ampiezza delle onde.

L'accelerazione orizzontale massima del suolo atteso a(g) (definita dall'OPCM 3519/2006), nell'area interessata dal progetto, rientra nel range di 0.150-0.175 (Mappe interattive di pericolosità sismica redatta dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia).

L'area d'intervento non è soggetta a rischio idraulico per fenomeni di esondazione e a pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione.

### Clima acustico

L'area in oggetto è collocata in un ambito caratterizzato da una prevalenza di attività commerciali e di edifici residenziali.

Il clima acustico dell'area è principalmente caratterizzato dalle emissioni acustiche generate dal traffico che insiste su via Buonriposo.

Il Comune di Palermo dal 2016 è dotato di un piano di zonizzazione acustica suddiviso in 2829 microaree che indicano le sezioni censuarie adottate dall'ISTAT e che sono state classificate, in base al DPCM 01/03/91 al DPCM 14/11/97 in sei classi acustiche, in funzione del loro uso prevalente.

Essendo l'area di intervento ricadente in classe IV, il limite massimo diurno è di 65db ed il

limite massimo notturno è di 55db.



### Qualità dell'aria

La zona è caratterizzata da un'attività antropica piuttosto accentuata.

Dall'analisi del quadro emissivo attuale della zona, desunto dai rilevamenti della qualità dell'aria attraverso la stazione fissa di monitoraggio più prossima all'area d'intervento, ovvero quella sita in piazza Giulio Cesare (a cura del RAP S.p.A. nel periodo marzo 2019), si rilevano tenori di biossido di zolfo (SO<sub>2</sub>), biossido di azoto (NO<sub>2</sub>), monossido di carbonio (CO), ozono (O<sub>3</sub>), benzene (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) e polveri sottili (PM<sub>10</sub>) tutti rientranti nei limiti ammissibili.

Le emissioni inquinanti possono riguardare in minima parte gli impianti tecnologici che dovranno essere comunque di ultima generazione ed elevata efficienza.

Le nuove destinazioni comporteranno un limitato incremento del traffico veicolare, tuttavia la previsione di nuove aree

parcheggio consentirà il decongestionamento di alcuni tratti urbani.

### Elementi del paesaggio.

L'area in oggetto è inserita all'interno di un tessuto urbano denso caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e/o commerciali all'interno di un'area di terreno che confina a sud-est con l'area del deposito ferroviario e a nord-ovest con il bacino del fiume Oreto che sfocia nel lungomare di Sant'Erasmo.

### Efficienza energetica

Ogni manufatto dovrà essere strutturato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche.

L'efficienza energetica sarà garantita dai materiali ed impianti tecnologici utilizzati che saranno scelti con particolare riguardo al contenimento dei consumi energetici, e dal ciclo di gestione dell'attività che avrà riguardo di tutti in fattori impattanti sull'ambiente.

Si consiglia l'utilizzo dei seguenti sistemi tecnologici:

- generatori ad alta efficienza
- impianti e dispositivi elettrici efficienti
- impianti solari termici
- impianti solari fotovoltaici

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti la normativa (D.Lgs. 28/2011) prevede l'obbligo di progettare e realizzare impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica, acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento.



I nuovi edifici dovranno essere caratterizzati da materiali a basso contenuto di energia impiegata per la loro produzione.

I serramenti finestrati dovranno essere preferibilmente a telaio in legno (470 kWh/mc) piuttosto che a telaio in PVC o Alluminio (980 kWh/mc).

L'isolamento termico della copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in materiali naturali quali fibra di legno (280 kWh/mc) o lana di roccia (480 kWh/mc) piuttosto che in polistirene o poliuretano (1100 kWh/mc).

Tutto ciò comporterà un risparmio dell'energia necessaria a produrre i materiali da costruzione.

Per la realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzati materiali eco-compatibili e rinnovabili, che consentiranno un notevole abbattimento dell'energia primaria inglobata nei materiali da costruzione dell'intervento di progetto.

In associazione all'impiego di impianti ad alto rendimento energetico ed all'uso di fonti di energia rinnovabile, dovranno essere utilizzati impianti di illuminazione a basso consumo energetico.

Le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate da massiccio impiego di fonti di energia rinnovabile quali impianto solare termico in grado di soddisfare il 100% della produzione di acqua calda sanitaria, nonché il 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. In più dovrà essere prevista l'istallazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sulle coperture, in modo tale da minimizzare il consumo annuo complessivo di energia elettrica. Tali scelte progettuali concorreranno inoltre a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> in fase operativa, allo scopo di ridurre l'emissione di gas serra ed inquinanti in atmosfera.

#### **Consumo di suolo**

Attuando le misure di mitigazione previste per la riduzione del consumo di suolo (utilizzo di superfici permeabili nei parcheggi, "tetti verdi", aree verdi, ecc.)

#### **Emissioni gas serra**

Le eventuali emissioni derivanti dall'attuazione della proposta di rideterminazione urbanistica saranno legate principalmente all'impianto di riscaldamento dell'asilo nido e dell'attività produttiva.

Attuando le misure di mitigazione previste per la riduzione di emissioni di gas serra l'impatto, a seguito delle future trasformazioni, potrà considerarsi basso.

#### **Inquinamento luminoso**

L'inquinamento luminoso rappresenta un impatto di una certa intensità, quindi, sarà prevista la riduzione al minimo della luce inutilmente dispersa nelle aree circostanti, evitando le immissioni di luce sopra l'orizzonte mediante l'utilizzo di apparecchi totalmente schermati il cui unico flusso, proiettato verso l'alto rimane quello riflesso dalle superfici.

Dovranno essere utilizzate lampade a LED ed eventualmente sensori che regolano l'intensità luminosa degli stessi a seconda delle persone o dei veicoli che in quel momento si trovano a transitare lungo la strada.

#### **Reti tecnologiche**



L'area è dotata di urbanizzazione primaria pertanto non si rilevano problemi per gli allacciamenti (Enel, Telefonia, rete distribuzione acqua, rete di raccolta acque meteoriche e rete fognaria).

### Fase di Cantiere

Il Proponente ha specificato che l'aspetto peculiare della fase di cantierizzazione dell'intervento è riconducibile alla demolizione di fabbricati esistenti e delle opere di scavo necessarie, nonché alla gestione di sferramenti e allontanamento dei materiali di risulta e di scavo.

Il volume derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti sulle future aree pubbliche sarà di circa 1.000 mc oltre lo scavo previsto per le eventuali future edificazioni.

Durante la fase di cantiere e di demolizione e/o costruzione dovranno essere presi tutti gli accorgimenti atti a ridurre la produzione e la diffusione delle polveri.

Il Proponente ha così indicato una serie di misure di mitigazione da mettere in pratica.

### **Gestione dei rifiuti (fase cantiere)**

In merito alle modalità di gestione degli ordinari rifiuti originati dalle attività di cantiere, particolare attenzione dovrà essere posta alle eventuali fasi di stoccaggio provvisorio in loco in attesa dell'invio a recupero e smaltimento fuori sito.

Durante l'attività di cantiere verranno prodotti modesti quantitativi di terre e rocce da scavo. In generale, tali materiali nei casi e condizioni indicati dalla Normativa in materia, possono essere considerati sottoprodotti e quindi reimpiegati per nuove opere. Se gestiti come rifiuti devono essere destinati a impianti di recupero o smaltimento.

Il quadro normativo generale, propone tre principali alternative per la gestione dei materiali da scavo:

- riutilizzo in sito;
- utilizzo come sottoprodotto;
- rifiuto recuperabile.

Durante la fase di cantiere e in relazione all'analisi del terreno sarà valutata la soluzione più appropriata.

### **Risorsa idrica (fase cantiere)**

È previsto in fase di cantiere l'utilizzo di un impianto idrico provvisorio ipotizzando un fabbisogno che terrà conto delle lavorazioni di cantiere e dei servizi igienici degli addetti secondo la seguente tabella:

**Fabbisogni di acqua indicativi**

Impiego dell'acqua	Fabbisogno [m <sup>3</sup> ]
a) Per usi fisiologici	80 +100 litri per addetto al giorno
b) per i macchinari	
Lavatrici	1+2 m <sup>3</sup> per m <sup>3</sup> di materiale trattato
Betoniere	150 litri per di impasto
Compressori senza refrigeratore	2 litri per m <sup>3</sup> di aria resa



Si dovrà prevedere, previa autorizzazione, il collegamento come scarichi provvisori cantiere con la rete fognaria esistente. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati e devono essere rispettati i valori limite di emissione. Per garantire una buona gestione dei cantieri temporanei è importante ottemperare in modo esaustivo anche agli adempimenti richiesti dal Testo Unico Ambientale vigente (D.Lgs. 152/2006).

La progettazione di un cantiere dovrà infatti necessariamente occuparsi anche della gestione e allontanamento degli scarichi, in funzione della dimensione e della durata dei lavori. Nel corso delle attività edili si possono originare acque reflue prodotte dai servizi predisposti per gli operai, così come scarichi di carattere industriale o acque meteoriche contaminate. Sarà dunque necessario provvedere alla evacuazione delle acque di scarico, in relazione alle loro caratteristiche: le acque possono essere addotte direttamente o previo trattamento (p.e. disoleazione) alla fognatura pubblica, o attraverso lo stoccaggio in vasche e l'eliminazione successiva attraverso autobotti.

### **Inquinamento luminoso (fase cantiere)**

In fase di cantiere dovrà essere prevista una connessione temporanea con il servizio elettrico Enel. L'energia elettrica verrà dunque prelevata dalla rete pubblica (tensione 380 V per potenze fino a 30 kW), e successivamente trasformata per renderla compatibile con le utenze. In mancanza di rete pubblica, l'energia elettrica verrà prodotta in cantiere per mezzo di gruppi elettrogeni che verranno opportunamente protetti con tettoie e recinzioni. La potenza elettrica da fornire all'impianto sarà pari alla somma delle potenze delle singole macchine, moltiplicate per un coefficiente di contemporaneità (0,6÷0,8) variabile in funzione dei tempi di utilizzazione delle macchine.

L'impianto elettrico del cantiere sarà realizzato nel pieno rispetto della legge n. 186 del 1° marzo 1968, che prevede:

art. 1 – Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte;

art. 2 – I materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici realizzati secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano (CEI) si

considerano a regola d'arte.

Per i cantieri le principali norme CEI che saranno considerate sono:

- CEI 64-8/1/2/3/4/5/6/7 – Impianti elettrici utilizzatori a tensione non superiore a 1000 V in corrente alternata e 1.500 V in corrente continua;
- CEI 64-12 - Guida per l'esecuzione dell'impianto di terra negli edifici per uso residenziale e terziario;
- CEI 17-13/1/2 – Apparecchiature assiegate di protezione e manovra per bassa tensione (quadri BT);
- CEI 70-1 – Gradi di protezione degli involucri;
- CEI 23-12 - Prese a spina per usi industriali;
- CEI 81-1 - Protezione di strutture contro fulmini.

Gli opportuni accorgimenti nell'installazione degli impianti elettrici di cantiere effettuata a regola d'arte non comporteranno impatti antropologici ed energetici significativi.





## **PRESSIONI ATTESE DALLA RIDETERMINAZIONE URBANISTICA**

Nel RPA è riportato un quadro sinottico dove sono riassunti i potenziali impatti e pressioni attese dalla proposta di rideterminazione urbanistica e le mitigazioni proposte con le indicazioni per le attività di monitoraggio.

## **CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI AMBIENTALI CONCLUSIVE**

**CONSIDERATA E VALUTATA** la documentazione analizzata inerente la proposta di rideterminazione urbanistica in oggetto;

**CONSIDERATO** che l'area oggetto della variante, a seguito del decadimento dei vincoli, è distinta in catasto al foglio di mappa n. 74, particella n. 946, ed ha una superficie complessiva di circa mq. 15.120;

**CONSIDERATO** che la proposta è stata determinata e prodotta per effetto della decadenza di vincoli preordinati all'esproprio ed a seguito della sentenza C.G.A. Palermo n. 480/18;

**CONSIDERATO** che, prima della scadenza dei vincoli e quindi della trasformazione in "zona bianca", il lotto in questione ricadeva in zone destinate a servizi pubblici, e più precisamente a: V2 (campi sportivi), IC1 (Chiese e centri religiosi), S1 (asili nido) e P (parcheggio pubblico).

**CONSIDERATO** che a seguito dell'inottemperanza del Comune di Palermo dell'obbligo di rideterminare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà della OFIM s.p.a., a seguito della decadenza dei vincoli del piano regolatore del 2002 in precedenza previsti e finalizzati alla sua espropriazione, il TAR Palermo ha nominato un Commissario ad Acta;

**CONSIDERATO** che il commissario ad acta assumeva quindi con i poteri del Consiglio comunale la delibera n. 456 del 10 luglio 2017, con la quale ha adottato una variante urbanistica reiterativa sulla proprietà della ricorrente dei precedenti vincoli già decaduti;

**CONSIDERATO** che la società OFIM così ha adito nuovamente il TAR impugnando il provvedimento commissariale citato;

**CONSIDERATO** che il CGARS, in sede d'ottemperanza, ha annullato tale provvedimento commissariale ritenendo che "La disamina della deliberazione del commissario ad acta del 10 luglio 2017 rivela come questa sia stata motivata essenzialmente per relationem, con riferimento, cioè, alla proposta degli uffici comunali da essa recepita.

*Tale proposta, a sua volta, è stata motivata con riferimento al sottodimensionamento degli standard urbanistici che nel caso concreto vengono in rilievo.*

...

*La giurisprudenza formatasi in materia, puntualmente richiamata anche in questa sede, ha abbondantemente chiarito, inoltre, come il provvedimento che procede alla reiterazione del vincolo espropriativo decaduto debba essere congruamente motivato in ordine alla persistenza delle ragioni di diritto pubblico sottese alla necessità della reiterazione";*

**CONSIDERATO** che seguito di ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa, proposto dalla OFIM SpA, contro il Comune di Palermo, e della relativa sentenza CGA n° 480/2018, il Commissario ad Acta ha avanzato la seguente proposta perequativa per la zonizzazione dell'area in oggetto:

*"- il mantenimento della destinazione a parcheggio (P) e a scuola (S1) delle zone già individuate con precedente vincolo e/o in estensione per una superficie di circa 4.000 mq, da individuare correttamente in sede di redazione della variante, in quanto attrezzature deficitarie e ritenute*



*effettivamente necessarie per i cittadini e mutuamente interconnesse; - la cessione a titolo gratuito delle superiori aree, libere di eventuali manufatti con la realizzazione da parte della Ditta OFIM del parcheggio secondo le indicazioni degli Uffici comunali in sede esecutiva;*

*- la rinuncia a qualsiasi indennizzo/ristoro passato e futuro sulle aree oggetto della presente rideterminazione urbanistica;*

*- l'assegnazione della destinazione urbanistica D2 alle restanti aree precedentemente indicate e vincolate come IC1 e V2 con le prescrizioni, limitazioni ed obblighi di cui alle NTA per le suddette zone con la precisazione che la dizione previa "predisposizione di piani particolareggiati" sia intesa anche di "iniziativa privata" e interessante tutta l'area con fruizione pubblica legata all'utilizzo dell'attività eventualmente proposta, di eventuali parcheggi pertinenziali".*

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al PRG, all'art. 15 così sono normate le Zone D2:

*1. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono definiti dai piani urbanistici esecutivi, unitamente alle relative destinazioni d'uso, ivi compresi i centri di rottamazione, stabilite sulla base di criteri di omogeneità e compatibilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.*

*2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq;*

*[3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri: a) lotto minimo 3.000 mq.; b) rapporto di copertura non superiore al 40%; c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione. d) indice di piantumazione 20% e) distacchi minimi dai confini ml.5 f) distacco dal filo stradale ml. 15].*

*3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'art. 13;*

*[5. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole di netto storico o comunque a distanza inferiore a 25 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. In tali manufatti, in aggiunta alle destinazioni d'uso previste al comma 4) dell'art.5, sono consentite anche le attività produttive qualora le caratteristiche degli edifici lo consentano, e comunque secondo le modalità di intervento previste al comma 3) dell'art.5].*

**CONSIDERATO** che risulta ancora oggi pendente il ricorso RG 145/20218 proposto dalla OFIM s.p.a. per la riforma della sentenza del TAR Palermo n. 2575 del 14 novembre 2017;

**CONSIDERATO** che il Proponente ha così presentato una prima istanza di assoggettabilità a VAS del progetto contenuto nella proposta perequativa;

**CONSIDERATO** che Questa Commissione ha esitato la richiesta dell'Autorità Procedente con il parere n. 32 del 19 febbraio con cui ha espresso parere motivato di "assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., del procedimento PA 1-39 "Proposta di variante urbanistica a seguito di ricorso C.G.A. proposto dalla Ditta OFIM spa - Esecuzione sentenza C.G.A. Palermo n. 480/18"".



**CONSIDERATO** che Questa Commissione ha motivato il provvedimento sulla base delle seguenti considerazioni:

*"CONDIDERATO che gli articoli 13 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Palermo all'art.13 prevedono che:*

- 1. le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia;*
- 2. in tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende;*

*CONSIDERATO che l'area oggetto della proposta di variante è inserita all'interno del centro urbano di Palermo ed in particolare è adiacente ad esistenti aree densamente abitate;*

*CONSTATATO E VALUTATO che il Rapporto Preliminare Ambientale non individua e/o valuta gli effetti ambientali che le attività industriali, artigianali e commerciali, potenzialmente insediabili nella zona D2, potrebbero avere sia sulle limitrofe aree densamente abitate sia sul previsto Asilo Nido, nel lotto adiacente, anche in considerazione della estensione ampia della ZTO "D2" (mq. 11.356);*

*VALUTATO che la Variante urbanistica può determinare potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da ridurre i livelli di qualità ambientale dell'area urbana e produrre superamenti dei valori limite delle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.*

*CONSTATATO che il Rapporto Preliminare Ambientale non ha analizzato gli eventuali impatti cumulativi connessi con l'attuazione della rideterminazione urbanistica proposta pur inserendo nella tabella di pag. 10 la dicitura "Carattere cumulativo degli impatti";*

**CONSIDERATO** che la Ditta OFIM s.p.a. ha proposto di presentare una nuova Rideterminazione Urbanistica sostituendo la ZTO D2 in nuova ZTO D2\*, con conseguente modifica all'articolo 15 delle attuali NTA del vigente PRG, dove la sola destinazione ammessa risulta essere quella commerciale e la densità fondiaria viene dimezzata come segue:

**ART 15 \***

- 1. Gli interventi ammessi nelle zone D2\* sono definiti da piani esecutivi, anche di iniziativa privata, con la sola destinazione d'uso consentita "commerciale" e nel rispetto di quanto previsto dal DM 2 aprile 1968 n. 1444.*
- 2. Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3 dell'articolo 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 1,75 mc/mq;*
- 3. I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al V° comma dell'articolo 13;*

**CONSIDERATO** che il Commissario *ad Acta* ha ritenuto di poter accordare la modifica alla variante urbanistica proposta dalla OFIM s.p.a.;

**CONSIDERATO** che il Proponente ha poi specificato che la nuova zona D2\* è da equiparare alla zona D2 per quanto riguarda il piano di programmazione urbanistica del settore;

**CONSIDERATO** che il Comune di Palermo, così, il 31 marzo 2021 ha deciso di presentare una nuova istanza, prot. ARTA n. 5232, ha chiesto "l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai fini dell'acquisizione del provvedimento di esclusione del piano/programma dalla procedura di VAS ex art.13 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. La variante Urbanistica è conseguente alla sentenza CGARS n.



480/2018 di rideeterminazione urbanistica del lotto in esame". L'istanza ha come oggetto la rideeterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi su un'area identificata in catasto al fg. di mappa n. 74 p.lla 946;

VISTA la nota di sollecito del 9 giugno 2021 con cui il Commissario *ad Acta* delegato, Dirigente del servizio 2 dell'ARTA, ha sollecitato questa Commissione ad una sollecita definizione della vicenda, dando priorità all'esame della pratica, considerata la pendenza del giudizio dinnanzi al CGA e i termini assegnati;

VISTA la nota di sollecito del 26 luglio 2021 e di richiesta di proroga al CGARS del mandato, anche in attesa del parere di Questa CTS;

CONSIDERATO che Questa CTS, in pendenza di giudizio dinnanzi al CGARS, si è già espressa su una prima istanza, emettendo il parere 32/2020, e che il Comune di Palermo ha preferito modificare il progetto, prevedendo come destinazione urbanistica di una parte di area la ZTO D2\* piuttosto che la ZTO D2, e presentare una nuova istanza piuttosto che procedere con attivazione della procedura di VAS ai sensi dell'articolo 13 del Codice dell'Ambiente;

CONSIDERATO che la nuova istanza è stata depositata dall'Autorità Proponente il 31 marzo 2021;

CONSIDERATO che la nota di Avvio delle Consultazioni è datata 7 aprile 2021 e che è concessa agli SCMA un termine di 30 giorni per esprimere il proprio parere e che all'Autorità Procedente sono concessi ulteriori 10 giorni dalla scadenza del termine citato per fornire eventuali rilievi sui pareri pervenuti;

CONSIDERATO che la comunicazione al Presidente della CTS del caricamento della documentazione relativa alla pratica n. 1532 è datata 17 maggio 2021;

CONDIDERATO che gli articoli 13 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Palermo all'art.13 prevedono che:

1. le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, non agricole, a valenza varia;
2. in tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi al funzionamento delle aziende;

CONSIDERATO che l'area oggetto della proposta di variante è inserita all'interno del centro urbano di Palermo ed in particolare è adiacente ad esistenti aree densamente abitate;

CONSIDERATO che le Norme Tecniche Attuazione al PRG pubblicate sul sito del Comune di Palermo ([https://www.comune.palermo.it/js/server/uploads/trasparenza\\_all/20122013095758.pdf](https://www.comune.palermo.it/js/server/uploads/trasparenza_all/20122013095758.pdf)) non prevedono alcuna zona D2\* per come prospettata dal Proponente;

CONSIDERATO che lo schema di massima del Piano Regolatore Generale - Palermo 2025, pubblicato al link [https://www.comune.palermo.it/js/server/uploads/trasparenza\\_all/25112015084706.pdf](https://www.comune.palermo.it/js/server/uploads/trasparenza_all/25112015084706.pdf), prevede quanto segue:

*... il Piano Commerciale, infatti, non individua alcuna zona territoriale omogenea, sebbene esplicitamente sollecitato dalla legge regionale.*

*Ha previsto, invece, che le medie e grandi strutture di vendita possano essere realizzate nelle zone D1 e D2, e per quest'ultima tipologia di zonizzazione fino alla saturazione del 30% della sua superficie territoriale complessiva.*

*Tale dispositivo normativo, nei fatti, si tradotto nell'indeterminazione della localizzazione di dette strutture commerciali. Detto aspetto, ha rappresentato un elemento di criticità del Piano stesso, in*



*quanto le zone D utilizzate a tal fine risultano ubicate in varie parti del territorio comunale con caratteristiche differenti, anche in termini di rapporto con le infrastrutture della mobilità*

*Non avendo localizzato i possibili insediamenti delle medie e grandi strutture di vendita, il piano:*

*a) non ha previsto un sistema di interventi di mitigazione e compensazione coerenti, utile a garantire la sostenibilità urbana di detti insediamenti;*

*b) non ha effettuato la dovuta verifica sull'adeguatezza della rete infrastrutturale stradale di collegamento, in termini di mobilità pubblica e privata.*

...

#### *I complessi commerciali*

*Sono stati realizzati i tre complessi commerciali due dei quali ricadenti in zone D2 e uno ricadente in un'area destinata dal PRG vigente a Centro di Municipalità.*

*Le zone D2 interessate sono localizzate a Brancaccio e a Borgo Nuovo. Ci si riferisce ai complessi denominati Forum e La Torre. La realizzazione avvenuta sulla base dell'approvazione di due relative varianti urbanistiche.*

*Il terzo Centro commerciale, definito Conca d'Oro, è stato realizzato all'interno di un'area destinata nel PRG a centro della Municipalità. La normativa del Piano Commerciale infatti, consente la realizzazione di centri commerciali nelle aree del PRG destinate a centro di Municipalità purchè questi si mantengano al di sotto del 50% dell'intera area.*

*L'insediamento commerciale è stato pianificato tramite variante urbanistica approvata con D. DIR. n. 1105 del Dipartimento Regionale Urbanistica.*

*In questa sede vale richiamare come in più di un'occasione il Consiglio Comunale si sia espresso negativamente in ordine alla realizzazione di ulteriori centri commerciali:*

*- in occasione dell'approvazione dei PRUSST, nei contenuti della Deliberazione n. 33 del 02/05/2013 espressamente indicato che "non possono essere autorizzate iniziative riconducibili alla definizione di centro commerciale prevista dall'art. 4 del decreto presidenziale regione Sicilia 11/07/2000 - Direttive ed indirizzi di programmazione e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale";*

*- in occasione dell'adozione del Piano particolareggiato in Zona D2 Trabucco, dove con espresso Ordine del Giorno proposto dalla II Commissione Consiliare, il Consiglio Comunale "impegna l'Amministrazione a non autorizzare iniziative commerciali riconducibili alla definizione di centro commerciale così come definiti dall'art. 4 del decreto presidenziale regione Sicilia 11/07/2000 - Direttive."*

**CONSTATATO E VALUTATO** che il Rapporto Preliminare Ambientale non individua e/o valuta gli effetti ambientali che l'attività commerciale, potenzialmente insediabili nella zona D2\*, potrebbero avere sia sulle limitrofe aree densamente abitate sia sul previsto Asilo Nido, nel lotto adiacente, anche in considerazione della estensione ampia della ZTO "D2\*" (mq. 11.356).

**VALUTATO** che la Variante urbanistica può determinare, anche con riferimento ad attività commerciali, potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da ridurre i livelli di qualità ambientale dell'area urbana e produrre superamenti dei valori limite delle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.

**CONSTATATO** che il Rapporto Preliminare Ambientale non ha analizzato gli eventuali impatti cumulativi connessi con l'attuazione della rideterminazione urbanistica proposta;

**VALUTATO** che il progetto comporta un incremento del consumo del suolo che, come rilevato anche nel documento del 2012 della Commissione Europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", determina una forte pressione sulle risorse idriche



che causa cambiamenti nello stato ambientale dei bacini di raccolta delle acque, influisce sulla biodiversità del sottosuolo e di superficie;

**CONSIDERATA** la Legge Regionale Sicilia del 13.08.2020 n. 19 e l'obiettivo fissato del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la riduzione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione urbana;

**CONSIDERATO E VALUTATO** che lo stesso Proponente, anche in relazione alle componenti ambientali, ha sottolineato che l'area ricade all'interno di un contesto urbanizzato;

**CONSIDERATO e VALUTATO** che la zona è fornita delle seguenti urbanizzazioni primarie: rete elettrica, idrica, telefonica e fognaria;

**CONSIDERATO E VALUTATO** che l'A.P.:

- non ha fornito elementi conoscitivi e studi volti a confermare l'attuale fabbisogno di nuove aree destinate a scopi commerciali che potrebbero non essere in linea con gli attuali e potenziali *standard* urbanistici commisurati e dimensionati sulle variate necessità di sviluppo economico e demografico;
- non ha proceduto ad effettuare alcuna valutazione sull'eventuale carattere cumulativo degli impatti che potrebbero generarsi, e ciò anche in considerazione delle possibili varianti già presentate dal Comune di Palermo, anche ai sensi della medesima procedura *ex art. 12* Codice dell'Ambiente;

**VALUTATO** che l'A.P. non ha sufficientemente analizzato l'impatto del progetto rispetto alle componenti ambientali atmosfera, ed in particolar modo a causa del traffico, e rumore;

**VALUTATO** in conclusione che il progetto in esame può comportare impatti significativi sulle componenti ambientali atmosfera, rumore e suolo.

*La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale*

Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

**ESPRIME**

**PARERE DI ASSOGGETTABILITA'** alla procedura VAS della procedura n. 1352 "Comune di Palermo - Sentenza CGA N. 480/2018 - Rideterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi su un'area identificata in catasto al fg. di mappa N. 74 P.lla 946".