

RELAZIONE

Con la nota prot. n° 1582130 del 24.10.2018 i sig.ri Baiamonte e Calistro n. q. di proprietari hanno chiesto al Comune di Palermo di procedere, a seguito della decadenza del vincolo espropriativo "S2" (scuola dell'obbligo), alla ripianificazione di un'area ubicata in via Giuseppe Sunseri, identificata catastalmente al fg 58 p.lle 1694, 1695, 1697, 1698, 1808, 1809 (*All. 1*) attribuendo al fondo, vista la vocazione residenziale della zona(B3), una destinazione urbanistica atta a consentire l'edificazione.

Per la richiamata richiesta, la società Costruzioni Generali Vena Calistro srl ha successivamente presentato ricorso al TARS per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio-inadempimento formatosi sulla predetta istanza di ritipizzazione urbanistica.

Il TAR Sicilia con sentenza n° 1353 del 16.05.2019 ha accolto il ricorso e ha obbligato il Comune di Palermo di definire il procedimento avviato da parte ricorrente con la istanza di ridefinizione della situazione urbanistica del proprio terreno a seguito dell'avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi di PRG, con provvedimento consiliare, al quale fine, tenuto conto dell'ampia discrezionalità del Comune in tema di disciplina urbanistica del proprio territorio, ha assegnato il termine di giorni 120(centoventi) dalla comunicazione in via amministrativa della sentenza o dalla sua notificazione a cura di parte, se anteriore.

Nell'ipotesi di persistente inerzia alla scadenza del termine predetto, il TARS con la citata sentenza n° 1353/2019 ha nominato nel contempo commissario ad acta il Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, con facoltà di delega ad altro funzionario del Dipartimento medesimo, per provvedere, su richiesta degli interessati, in via sostitutiva, nei successivi centoventi (120) giorni, a tutti i necessari adempimenti.

Il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con nota, n. 18503 del 17.10.2019, ha delegato l'arch. Donatello Messina nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla sentenza T.A.R. Sicilia n. 1353/2019 suindicata.

Ai fini della proposta di variante urbanistica, che consiste in una nuova pianificazione di un'area 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 di circa mq. 6190, come già sopra riportato, ha la seguente destinazione urbanistica di cui al vigente PRG (All. 2):

- Maggior parte Zona "S2" - Scuola dell'obbligo (vincolo preordinato all'esproprio decaduto);
- Minima parte ZTO "B3" (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*)

Detta area inoltre ricade all'interno di "*Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat*".

L'area, che ricade nel quartiere Cuba-Calatafimi, parte della quale utilizzata a parcheggio, come si evince dalla foto aerea (All. 3), si inserisce nel contesto della città di Palermo caratterizzata dalla presenza di agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e dalla presenza di edilizia residenziale consolidata, all'interno della quale rientrano tessuti edilizi differenti per tipologie edilizie, densità fondiaria ed impianti urbanistici, ma tutti caratterizzati da una concentrazione volumetrica da non consentire capacità edificatoria significativa

SISTEMA VINCOLISTICO

Come si desume dalla certificazione urbanistica prot. REG/INT n°41 del 26.09.2023 e dallo stralcio della carta dei vincoli (**All. 4**), 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 e densamente 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 non evidenzia disarmonie con le previsioni e le disposizioni degli strumenti di pianificazione in materia di rischio idraulico e compatibilità idraulica;
- **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 supera i limiti stabiliti dal Piano di zonizzazione acustica in quanto destinata alla residenza e al verde pubblico;
- **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, ritenuta idonea ai fini progettuali nel rispetto degli equilibri preesistenti.

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. 5)**

LO STATO DI PROGETTO

Il lotto si inserisce nel contesto territoriale del quartiere "Cuba - Calatafimi".

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 Cuba - Calatafimi), è di mq 59.923, a fronte di un fabbisogno di mq 92.479,50 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 Cuba - Calatafimi), è di mq 45.694, a fronte di un fabbisogno di mq 51.377 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 Cuba - Calatafimi), è di mq 99.975, a fronte di un fabbisogno di mq 184.959 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 dei servizi esistenti e futuri, risulta pertanto un deficit di strutture per l'istruzione pari a **mq.32.556,50** (mq. 92.479,50 - mq. 59.923), un deficit di aree a Parcheggio pari a **mq. 5.801** (mq.51.377 - mq. 45.576) e un deficit di aree a Verde pubblico pari a **mq. 84.984** (mq. 184.959 - mq. 99.975).

Il Commissario ad acta preso atto dell'analisi urbanistica fatta dall'ufficio, nell'incontro svoltosi in data 28.02.2020 ha proposto per l'area interessata dalla ripianificazione urbanistica, la disciplina della perequazione che prevede, a fronte dell'assegnazione di parte dell'area la destinazione di zona residenziale "B3", la cessione gratuita al Comune da parte della società della rimanente parte da destinare a "Verde pubblico", considerato che dall'analisi urbanistica fatta emerge che detto servizio presenta una consistente carenza rispetto al fabbisogno determinato in base agli standards urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

La proposta progettuale prevede pertanto (**All. 6**):

- un'area desinata a zona "V3" (*Spazi pubblici a verde*) identificata dalle p.lle 1697 e 1698 del Fg. di mappa n. 58 di mq. 1156, che secondo l'accordo perequativo sarà ceduta gratuitamente al Comune dalla ditta che si impegnerà alla sua realizzazione;
- un'area destinata a zona residenziale "B3" identificata dalle p.lle 1694, 1695, 1808 e 1809 di superficie pari a mq. 5034.

Per l'area destinata a zona residenziale si è provveduto al computo degli abitanti insediabili e quindi alla determinazione delle aree relative alle urbanizzazioni primarie di parcheggio e Verde, le cui superfici, computate in base al fabbisogno minimo inderogabile di cui agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, sono rispettivamente pari a mq. 787,50 e mq.1417,50.

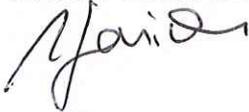
Detti servizi saranno realizzati e ceduti dalla Ditta al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'area destinata a zona residenziale al netto delle aree destinate a parcheggio e verde pubblico risulta pari a mq. 2.829, mentre l'area totale destinata a servizi (V3 + P) è di mq. 3.361. (All. 7)

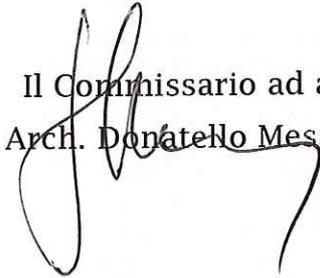
L'accesso alla zona residenziale avviene attraverso la strada di accesso all'area destinata a parcheggio.

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 Commissario ad acta
Arch. Donatello Messina



Il Capo Area
Ing. Marco Ciralli

