

RELAZIONE

La Almaeli srl e la sig.ra Raimondi Mariarita hanno presentato con istanza prot. n° 1405442 del 19.10.2023, un atto di diffida per la ripianificazione di un'area ubicata tra la via Ugo La Malfa e via Pietro Nenni, identificata catastalmente al Fg 29 p.lle 3259, 3261, 3262, 3263, 3263 e 3264 (**AII. 1**), con la quale hanno chiesto di dotare il fondo in questione di apposita disciplina pianificatoria attribuendo la destinazione urbanistica di ZTO D1.

Per la richiamata istanza, la società Almaeli srl e la sig.ra Raimondi Mariarita hanno presentato ricorso al TAR, con il quale è stato richiesto di provvedere, in ordine all'istanza avanzata dai ricorrenti con atto extragiudiziario di diffida volta alla conclusione del procedimento di ripianificazione urbanistica, a dotare l'area in questione di apposita disciplina pianificatoria attribuendo la destinazione di ZTO "D1" .

L'ufficio con nota prot. n° 331070 del 08.04.2024 ha comunicato ai ricorrenti l'avviso di avvio del procedimento attivando le procedure finalizzate alla ripianificazione urbanistica dell'area in argomento ai sensi del comma 3 dell'art. 26 della L.R. n° 19/2020 e s.m.i..

La ditta in virtù di quanto previsto dal citato comma 3 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020, con nota del 08.05.2024 ha formulato la propria proposta ai fini del procedimento di ripianificazione di che trattasi, ribadendo la richiesta di assegnare all'intera area la destinazione di ZTO "D1".

Il TAR Sicilia con sentenza n° 3114 del 12.11.2024 ha accolto il ricorso e ha dichiarato l'obbligo del Comune di Palermo, di provvedere sull'istanza di ripianificazione urbanistica avanzata dalla parte ricorrente nel termine di giorni sessanta (60) dalla comunicazione o, se antecedente, alla notificazione della presente sentenza, nominando nel contempo, in caso di infruttuoso decorso di detto termine, commissario ad acta il Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'ARTA, con facoltà di delega ad un dirigente o funzionario del medesimo Dipartimento, affinché provveda in luogo dell'Amministrazione, nel successivo termine di giorni sessanta.

Il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con nota n. 7765 del 19.05.2025, ha delegato l'ing. Salvatore Cirone nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla sentenza T.A.R. Sicilia n. 3114/2024 suindicata.

Ai fini della proposta di variante urbanistica, che consiste in una ritipizzazione di una zona cosiddetta bianca, in quanto non disciplinata urbanisticamente a causa della decadenza del vincolo espropriativo decaduto di “*Sede stradale*” imposto dal PRG vigente, si rappresenta preliminarmente quanto segue.

ASPETTO URBANISTICO

L'area in argomento, identificata catastalmente al Fg 29 p.lle 3259, 3261, 3262, 3263 e 3264 di mq. 6454,00 ricade secondo il Prg vigente approvato con D.Dir. n°558/DRU del 29.07.2007 di rettifica del D.Dir. n°124/DRU del 13.03.2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n°7 del 21.01.04. **(All.2)** totalmente in “*Sede stradale*”, è interessata dalla rotatoria dello svincolo di V.le Francia e ricade inoltre in gran parte all'interno della “*fascia di rispetto dalle sedi stradali secondo il nuovo codice della strada*”.

SISTEMA VINCOLISTICO

Come si desume dalla certificazione urbanistica prot. REG/INT n° 73 del 13.05.2026 e dallo stralcio della carta dei vincoli **(All.3)**, la zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico, né ricade in prossimità di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (Siti di importanza Comunitaria – SIC, ZPS, ZSC).

Non sono presenti fiumi, torrenti o altri corsi d'acqua e non risulta interessata da “corridoi ecologici”.

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

PIANI SOVRAORDINATI

Ai fini della verifica di assoggettabilità a vas di cui all'art. 12 del D.Lvo 152/2006, 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:

- **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 non risulta ancora vigente. **Non è possibile valutare la coerenza** del progetto di variante col Piano Paesaggistico dell'Ambito 4 non essendo quest'ultimo ancora vigente;
- **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:** **non si rilevano interferenze** con le indicazioni del Piano Regionale di Tutela della Qualità dell'Aria;
- **Piano di Gestione del rischio alluvioni:** la proposta di variante risulta **coerente** con le previsioni e disposizioni del Piano di Gestione del rischio alluvioni;
- **Piano di Protezione Civile Comunale:** la proposta di variante **non rileva interferenze** col Piano di Protezione Civile Comunale;
- **Piano di zonizzazione acustica:** **non si rilevano interferenze** con le indicazioni del Piano di zonizzazione acustica;
 - **Studio geologico a supporto della proposta di Variante:** tale studio considera la destinazione urbanistica proposta "compatibile con le caratteristiche "geologiche" e "idrauliche" dell'area in oggetto" per le seguenti motivazioni: presenza di soddisfacenti condizioni di stabilità del sito e assenza, in atto, di rilevabili indizi che possano far prevedere alterazioni nell'equilibrio esistente;
 - superficie piezometrica, ove presente, rinvenibile a profondità superiori a 15 m dal piano campagna;
 - presenza di terreni aventi caratteristiche idrogeologiche e geotecniche compatibili con le destinazioni proposte;
 - assenza, per l'area di più stretta pertinenza, di significative pericolosità di natura geologica, geomorfologica o idraulica.

ANALISI DELLO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE

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

LO STATO DI PROGETTO

Il lotto si inserisce nel contesto territoriale del quartiere "Resuttana-San Lorenzo".

A seguito di quanto richiesto dal Commissario ad acta nell'incontro del 17.06.2025 l'ufficio ha predisposto una relazione nella quale è stato rappresentato quanto segue.

L'ufficio con nota n° 1485472 del 16.11.2023, in riscontro all'atto di diffida con il quale la ditta ha chiesto l'assegnazione della destinazione urbanistica di ZTO "D1" a tutta l'area di che trattasi, alla luce delle premesse e motivazioni ivi riportate e in considerazione che:

- sulla p.lla 3263 insiste un impianto di carburanti regolarmente autorizzato, che costituisce una attività di produzione di servizi connesso alla viabilità e costituisce altresì un'attività commerciale;
- che parte di detta area secondo il Programma Triennale delle OO.PP. 2025/2027 approvato con D.C.C. n° 218 del 18.09.2025 è interessata dall'intervento i "*Lavori per la realizzazione della Via Konrad Roentgen*" identificato con Codice Interno Amministrazione 01-01_088, che prevede la realizzazione di parte della rotatoria dello svincolo di V.le Francia;

ha accolto la istanza di ripianificazione urbanistica con la quale viene richiesta l'assegnazione di zona "D1", limitatamente alla quota parte dell'area compresa tra il tratto stradale della rotatoria e la bretella di collegamento tra V.le Regione Siciliana e Via Pietro Nenni, identificata dalla p.lla 3263 e la quota parte della p.lla 3264 e 3261.

Per la quota parte delle p.lle 3261, 3264 interessate dalla bretella di collegamento tra V.le Regione Siciliana e Via Pietro Nenni e le p.lle 3259 e 3262 interessate dalla rotatoria dello svincolo di V.le Francia, invece l'ufficio ha comunicato alla Ditta di procedere alla reitera del vincolo preordinato all'esproprio di "*Sede stradale*", destinando invece la parte terminale dell'area (q.p. p.lle 3261 e 3264) a zona "V3" (*Spazi pubblici a verde*) con la funzione di isola spartitraffico.

Con verbale del 14/11/2025 a seguito di contraddittorio con la Ditta e gli Uffici , il Commissario ha preso atto che la Ditta, ha insistito sulla richiesta di assegnazione all'area di proprietà della destinazione urbanistica D1 , non acconsentendo a titolo di accordo perequativo a collaborare, anche per ridurre i tempi, in caso di accettazione alla predisposizione degli elaborati e degli oneri.

Con nota del 10/1/2026 Il Commissario esaminati gli argomenti posti all'attenzione nella considerazione:

che non sussistono allo stato, come rappresentato, elementi/motivazioni rafforzate per un'eventuale reitera di vincoli preordinati all'esproprio ed in particolare per quella parte su cui era prevista una rotatoria;

che in parte delle part. Ille oggetto di ritipizzazione è stato regolarmente autorizzato e realizzato un impianto di distribuzione carburanti;

che dall'analisi urbanistica la proposta del RP di reiterare il vincolo preordinato all'esproprio (anch'essa senza motivazione rafforzata) con l'assegnazione di zona V3 (spazi pubblici a verde) con la funzione di spartitraffico per la parte terminale di dette Particelle risulta non conveniente per l'Amministrazione in termini di corresponsione d'indennità rispetto ai benefici ottenibili nell'arco di tempo quinquennale;

che la Ditta istante, interpellata al fine di accelerare l'iter di ritipizzazione urbanistica , non si è resa disponibile a collaborare alla predisposizione di elaborati ed oneri necessari anche dal punto di vista ambientale

Ha ritenuto che sussistono le condizioni urbanistiche , tenuto conto della vincolistica generale, per l'accettazione della proposta della Ditta istante di assegnare a tutta l'area oggetto di ritipizzazione della destinazione Urbanistica D1 con le relative norme di attuazione di cui al PRG vigente .

Art. 14 NTA

Zone D1

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con

l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o

delle parti di edifici esistenti ancorché utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95.

Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso

ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del

personale, connessi al funzionamento delle aziende

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 .

Conseguentemente è stata predisposta la variante di ritipizzazione urbanistica assegnando all'Area di proprietà della ditta istante l'assegnazione della destinazione di ZTO "D1" -Aree di insediamenti produttivi esistenti- **(Al. 5)**

La proposta di variante urbanistica, sarà soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui all'art. 12 del D.Lvo 152/2006 e si effettuerà la procedura di cui all'art. 26 della L.r. n° 19/2020.

Si allegano alla presente oltre gli elaborati grafici la relazione geologica ed il rapporto preliminare ambientale in forma semplificata

Il Funzionario Tecnico Geometra
Arch. Rosario Favitta

Il Capo Area
Ing. Marco Ciralli

Il Commissario ad acta
Ing. Salvatore Cirone