



COMUNE DI PALERMO



AREA URBANISTICA E DELLA RIGENERAZIONE URBANA, DELLA MOBILITA' E DEL CENTRO STORICO
- STAFF AREA URBANISTICA E DELLA RIGENERAZIONE URBANA, DELLA MOBILITA' E DEL CENTRO
STORICO - UFFICIO DI STAFF CAPO AREA RESPONSABILE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA -

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 193 DEL 12/03/2025

OGGETTO: **VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.- RITIPIZZAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA BIANCA UBCATA IN VIA GIOTTO N.22 SU CUI INSISTE UN'IMMOBILE, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG 49 P.LLA N. 2504 SUB. 1 IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA TAR SICILIA SEZIONE -TERZA DI PALERMO- N° 92 DEL 08.01.2021 SU RICORSO N. 405 DEL 2020 PROPOSTO DA A&M GROUP SRL CONTRO COMUNE DI PALERMO**

FIRMATARI PROPOSTA: MARCO CIRALLI - DIRIGENTE PROPONENTE; MARCO CIRALLI - REGOLARITÀ TECNICA; MARCO CIRALLI - DIRIGENTE SETTORE; MARCO CIRALLI - CAPO AREA;

ASSESSORI PROPOSTA: - ASSESSORE;

PREMESSO che:

1. Con sentenza n. 92/2021 (**All. A**) il T.A.R. Sicilia, nell'accogliere il ricorso n. 405/2020, ha dichiarato l'obbligo del Comune di Palermo di adottare, con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza del ricorrente nel termine ivi stabilito;
2. Il TAR Sicilia, con la sentenza su indicata n. 92/2021 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 dell'interessato e previa verifica della perdurante inottemperanza, in via sostitutiva, nei successivi 120 (centoventi) giorni, a tutti i necessari adempimenti;
3. Con nota prot. n. 15404 del 30.09.2021 (**All. B**), il Dirigente Generale del D.R.U., ha delegato l'arch. Roberto Brocato, nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla citata sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza, di Palermo n. 92/2021;
4. Con le ordinanze T.A.R. Sicilia, n. 80/2022, n. 3566/2024, sono state concesse al Commissario ad acta le proroghe per la definizione delle attività di esecuzione della sentenza n. 92/2021;
5. Il superiore adempimento, in esecuzione della sentenza T.A.R. n. 92/2021, concerne un'area di proprietà della società A&M Group srl, identificata catastalmente al foglio di mappa n. fg 49 p.lla n. 2504 sub. 1 di mq. 1223 circa (**All. 1**);
6. L'area in questione 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 e successiva presa d'atto del Consiglio Comunale con propria Deliberazione n° 7 del 21.01.2004, ha la seguente destinazione urbanistica (**All. 2**):
 - Zona "S1" (asilo nido)
7. La destinazione urbanistica "S1" (*asilo nido*) di cui al vigente PRG risulta vincolo di natura espropriativa, decaduto dopo cinque anni dalla sua apposizione ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i.;
8. In detta particella insiste un immobile, realizzato in forza della concessione edilizia n° 286 del 31.07.1991 (**All. 3**) rilasciata dall'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo e dotato di certificato di agibilità n° 3591 del 26.06.1993 rilasciato dall'Assessorato di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo (**All. 4**).
9. La presente proposta dall'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico" si configura come una presa d'atto dello stato di fatto. In detta area, destinata a zona residenziale "classe E8" -Edilizia a Palazzine, Edilizia libera A, Edilizia a Torre- dal PRG del 1962 scala 1/2000 -**All. 9**- (vigente all'epoca del rilascio della concessione edilizia), insiste di fatto un manufatto regolarmente realizzato non rappresentato nel vigente PRG, la cui area è stata destinata a servizio pubblico "S1" - asilo nido-;

10. La proposta di variante, che risulta coerente con gli strumenti sovraordinati ed il regime vincolistico, prevede l'attribuzione all'area in argomento di apposita destinazione urbanistica di zona residenziale "B0c" (*zone residenziali esistenti consolidate*) (**All. 10**), da intendere quale specifica norma esclusivamente connessa all'area oggetto della suddetta variante urbanistica in quanto non contemplata dalle vigenti N.d'A. del PRG; In particolare, all'art. 6 delle N.d'A del vigente PRG viene inserita la lettera "a2) B0c: *comprendono le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edilizia residenziale consolidata, all'interno della quale rientrano tessuti edilizi differenti per tipologie edilizie, densità fondiaria e impianti urbanistici, ma tutti caratterizzati da una concentrazione volumetrica da non consentire capacità edificatoria significativa*";

All'art. 7 delle N.d'A del vigente PRG, viene inserito il seguente comma 6bis relativo alla ZTO "B0c" che prevede quanto segue:

- 1) Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Con riferimento agli interventi di "ristrutturazione edilizia", le demolizioni e ricostruzioni, dovranno avvenire nel rispetto della cubatura assentita ovvero nei limiti della densità fondiaria di zona fissata in 0,75 mc/mq. E con altezza max pari a mt. 4,00. Non si dovranno reperire nuove aree per standard urbanistici;
- 2) Nelle aree libere pertinenziali, non vincolate a parcheggio, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di aree per gioco bimbi, tempo libero e sport, parcheggi, senza realizzazione di nuove volumetrie. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione e al decoro dell'ambiente urbano e sono consentiti purché non vi si svolga un'attività molesta o rumorosa;
- 3) Non è consentita la lottizzazione o il frazionamento delle aree libere non edificate per fini edificatori;
- 4) In tali aree è possibile edificare mediante permesso di costruire purché esistano le opere di urbanizzazione primaria (opere a rete, fognature, acquedotto, ecc.) ovvero il richiedente se ne faccia carico prima della realizzazione dell'immobile;
- 5) Sono consentite le altre destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 7 e 8 dell'art. 5 delle N.d'A. del PRG vigente;
- 6) Negli edifici esistenti è consentito aumento della volumetria anche con sopraelevazioni fino al raggiungimento della densità fondiaria di 0,75 mc/mq.

11. Le prescrizioni di cui sopra, in merito alle destinazioni d'uso consentite, all'indice di edificabilità ed ai tipi di interventi consentiti, scaturiscono dalla comparazione di quanto previsto dagli artt. 9 (*Destinazioni delle zone residenziali*), 48 (*Caratteri edilizi delle zone edificabili*) e 56 (*Costruzioni accessorie*) delle N.d'A. del PRG del 1962 (**All. 11**) e di quanto previsto dagli artt. 5 (Zone A) e 6 (Zone B) delle N.d'A. del PRG vigente (**All. 12**);

12. Con nota prot. n. 628533 del 02/05/2022 (**All. C**) questo Ufficio ha comunicato alla Ditta e agli Ordini e collegi dei professionisti l'avvenuta pubblicazione sull'Albo Pretorio e sul sito web del comune di Palermo dell'avviso di avvio del procedimento di ripitizzazione urbanistica dell'area ubicata in via Giotto n. 22, identificata catastalmente al fg. di mappa fg 49 p.lla n. 2504 sub. 1 in esecuzione della sentenza del TAR Sicilia -Sezione Terza- di Palermo n. 92/2021 su ricorso n. n. 405/2020 proposto dalla ditta;

13. Con nota prot. n. 173101 del 15/02/2024 (**All. D**) questo Ufficio ha comunicato agli uffici interessati la pubblicazione della proposta di variante urbanistica di che trattasi e dei relativi elaborati sul sito web “Amministrazione Trasparente” del comune di Palermo e sul sito web del Dipartimento Reg.le Urbanistica in applicazione dell’art. 26 comma 11 della L.r. n° 19/2020 e s.m.i.;
14. Con nota prot. n° 1101450 del 20.09.2024 (**All. E**), trasmessa via PEC, questo Ufficio ha indetto ai sensi degli artt. 19 e 19bis della L.R. n° 7/2019 e s.m.i. la prima Conferenza di Pianificazione, convocata per il giorno 02.10.2024 alle ore 10,30, invitando a partecipare, esclusivamente in via telematica audio/video tramite la piattaforma Google Meet, le Amministrazioni e gli Enti coinvolti;
15. Con verbale di conferenza di pianificazione del 02.10.2024 (**All. F**), è stato stabilito che sarebbe stata convocata una nuova conferenza di pianificazione;
16. Con nota prot. n° 1644874 del 15.11.2024 (**All. G**), trasmessa via PEC, questo Ufficio ha indetto ai sensi degli artt. 19 e 19bis della L.r. n° 7/2019 e s.m.i. la seconda Conferenza di Pianificazione, convocata per il 19.12.2024 indirizzata anche ai soggetti competenti in materia ambientale;

CONSIDERATO che:

1. All'avviso di cui al comma 3 dell'articolo 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., pubblicato all'Albo Pretorio on line dal 02.05.2022 al 01.06.2022 non è pervenuta alcuna proposta e/o suggerimento in merito al procedimento in questione, giusta attestazione dell'ufficio Messi/Albo Pretorio della Vice Segreteria Generale di cui all'email del 09.02.2024 (**All. H**);
2. Che la variante urbanistica parziale di che trattasi non rientra tra i casi di esclusione di cui alla al punto 1.5.2 del D.A. n. 271/gab del 23.12.2021 (**All. I**), così come modificato con D.A. n. 308/GAB del 23.12.2022 (**All. L**) e n° 167/GAB del 12.05.2023 (**All. M**);

VISTI:

- La L.R. n. 19 del 13.08.2020, pubblicata sulla G.U.R.S. n. 44 del 21.08.2020, “Norme per il governo del territorio”;
- Il verbale della conferenza di pianificazione del 02.10.2024 (**All. F**), convocata dal responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 10 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i. con nota prot. n° 1101450 del 20.09.2024;

- Il verbale della conferenza di pianificazione del 19.12.2024 (**All. N**), convocata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i. con protocollo n.1644874 del 15.11.2024;
- L'accordo di pianificazione sottoscritto in data 05.02.2025 (**All. O**) con il quale ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11 e 26 della L.r. 19/2020 e s.m.i. è stato confermato l'assenso ai fini delle successive procedure per l'approvazione della medesima variante;

CONSIDERATO che:

- I rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti (Ufficio del Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, Autorità competente in materia ambientale, ASP di Palermo), a seguito della Conferenza di Pianificazione conclusa con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione del 05.02.2025, hanno espresso "parere favorevole alla ritipizzazione urbanistica dell'area sita a Palermo nel quartiere Malaspina-Palagonia, in via Giotto n. 22, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 49 particella n. 2504 sub. 1, che prevede l'assegnazione della destinazione urbanistica di ZTO "B0c"
- la proposta di variante urbanistica risulta coerente con le scelte pianificatorie in quanto compatibile in rapporto al vigente P.R.G. ed all'assetto di fatto del territorio nel suo complesso mediante l'assegnazione della destinazione urbanistica di ZTO "B0c";

VISTI:

- Gli artt. 10, 11 e 26 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i.;
- La L.R n. 27 del 18/11/2024;
- L'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- L'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

PROPONE

- Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati ed in esecuzione della sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza, di Palermo n. 92/2021, di prendere atto, ai sensi dell'art. 26 comma 14 bis della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., dell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 05.02.2025 con il quale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11 e 26 della predetta L.R. n. 19/2020, è stata assentita la variante urbanistica parziale dell'area sita a Palermo nel quartiere Malaspina-Palagonia, in via Giotto n. 22, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 49 particella n. 2504 sub. 1, che prevede l'assegnazione della destinazione urbanistica di ZTO "B0c";

1. **di dare atto** che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera i seguenti atti ed elaborati tecnici:

proposta di deliberazione con relativi allegati;

accordo di pianificazione con allegati i verbali della Conferenza di Pianificazione del 02.10.2024 e del 19.12.2024;

elaborati tecnici della variante urbanistica parziale in appresso specificati:

- Relazione tecnica;
- All. 1 – Stralcio catastale scala 1/2000;
- All. 2 - Stralcio PRG vigente “Stato attuale” scala 1/5000;
- All. 5 – Stralcio aerofotogrammetrico scala 1/2000”;
- All. 6 -Foto aerea;
- All. 7 - Stralcio Tavola dei vincoli di natura ambientale e territoriale scala 1/5000;
- All. 8 - Stralcio Studio Agricolo Forestale “Carta dell’uso agricolo del suolo” scala 1/5000;
- All. 10 -Stralcio di PRG vigente “ Variante ” - scala 1/5000;
- Relazione Geologica;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Rapporto preliminare ambientale

2. **di dare mandato** al Responsabile del Procedimento, ai sensi del comma 15 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., di provvedere alla “pubblicazione di un avviso nell’albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito web del comune e dell’Assessorato regionale del territorio e dell’ambiente” nonché di provvedere a tutti gli adempimenti consequenziali previsti dai commi 16, 17, 18 e 19 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i.;
3. **di trasmettere** il presente provvedimento all'Assessorato Reg.le Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica per la pubblicazione sul sito web dell’ARTA/DRU;
4. **di dare atto** che la presente deliberazione, unitamente agli atti allegati, verrà pubblicata all’Albo Pretorio;
5. **di comunicare** alla ditta ricorrente, l’avvenuta presa d’atto della variante urbanistica parziale in argomento ai sensi e per gli effetti della L. n° 241/1990 e s.m.i. e della L.r. n° 7/2019 e s.m.i.;
6. **Dare atto**, dalla data di adozione della variante urbanistica in oggetto, decorre l’applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge;
7. Il presente atto non comporta spesa né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL DIRIGENTE
Ing. Marco Ciralli

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA - Il Dirigente del Servizio (*o il Dirigente di Settore o il Dirigente Capo Area*) proponente esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, **parere favorevole** in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 53 L. n. 142/90 come recepito dalla L.R. n.48/91 ed integrato dall'art. 12 L.R. n. 30/2000 e succ. mm. e ii., nonché ai sensi dell'art. 4, comma 3, del vigente regolamento unico dei controlli interni (approvato con D.C.C. n.4/2017). (N.B.: MOTIVARE PARERE CONTRARIO E CITARE NORMA VIOLATA).

IL DIRIGENTE
Ing. Marco Ciralli

Il Dirigente del Settore (*o, in mancanza, il Capo Area*), letta la superiore proposta e i relativi contenuti, ai sensi del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, appone il proprio **visto**, manifestando la propria condivisione (*o la motivata non condivisione*) del parere di regolarità tecnica sopra reso ai sensi di legge.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Marco Ciralli

Il Dirigente Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, verificatane la coerenza con gli obiettivi strategici ed i processi assegnati all'Area di riferimento, funzionali all'attuazione del programma del Sindaco, appone il proprio **visto** ai sensi del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

IL DIRIGENTE CAPO AREA
Ing. Marco Ciralli

“ELENCO DEGLI ALLEGATI”

- All. A - Sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza di Palermo, n°92 del 08.01.2021 -
- All. B – Nota prot. n. 15404 del 30.09.2021 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A.

- All. C - Nota prot. n. 628533 del 02/05/2022 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
- All. D - Nota n. 173101 del 15/02/2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
- All. E - Nota n° 1101450 del 20.09.2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
- All. F - Verbale di conferenza di pianificazione del 02.10.2024;
- All. G - Nota prot. n° 1644874 del 15.11.2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
- All. H - Attestazione dell'ufficio Messi/Albo Pretorio della Vice Segreteria Generale di cui all'email del 09.02.2024;
- All. I - D.A. n. 271/GAB del 23.12.2021 punto 1.5.2-;
- All. L - D.A. n. 308/GAB del 23.12.2022-;
- All. M- DA n° 167/GAB del 12.05.2023-;
- All. N - Verbale della conferenza di pianificazione del 19.12.2024;
- All. O - Accordo di pianificazione sottoscritto in data 05.02.2025 -;

- All. 1 - Stralcio catastale scala 1/2000;
- All. 2 - Stralcio PRG vigente "Stato attuale" scala 1/5000;
- All. 3 - Concessione Edilizia n° 286 del 31.07.1991;
- All. 4 - Certificato di Agibilità n° 3591 del 26.06.1993;
- All. 5 - Stralcio aerofotogrammetrico scala 1/2000";
- All. 6 - Foto aerea;
- All. 7 - Stralcio Tavola dei vincoli di natura ambientale e territoriale scala 1/5000;
- All. 8 - Stralcio Studio Agricolo Forestale "Carta dell'uso agricolo del suolo" scala 1/5000;
- All. 9 - Stralcio PRG 1962;
- All. 10 -Stralcio di PRG vigente "Variante" - scala 1/5000;
- All. 11 -N.d'A. PRG 1962;
- All. 12 -N.d'A. PRG vigente;
- Relazione tecnica;
- Relazione Geologica;
- Studio di compatibilità idraulica;
- Rapporto preliminare ambientale