

RELAZIONE

La società A&M group srl con atto extragiudiziario di diffida e costituzione in mora del 31.12.2019, ha invitato il Comune di Palermo a concludere il procedimento finalizzato a porre in essere gli atti necessari a dotare l'unità immobiliare esistente di sua proprietà di apposita disciplina pianificatoria, attribuendole nuova normazione urbanistica e così integrando la lacuna determinatasi negli strumenti urbanistici comunali

La società A&M group srl, ha presentato ricorso contro il Comune di Palermo per la declaratoria di illegittimità del silenzio e del conseguente obbligo del comune di Palermo di provvedere all'istanza avanzata dalla ricorrente con atto di diffida e costituzione in mora del 31.12.2019.

Il TAR Sicilia, Sezione Terza, con sentenza n° 92/2021 sul ricorso n° 405/2020 proposto da A&M Group srl, ha accolto l'azione avverso il silenzio e, per l'effetto, ha dichiarato l'illegittimità del silenzio impugnato e ha ordinato al Comune di Palermo, in persona del legale rappresentante pro tempore, di adottare, con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza in epigrafe specificata, nel termine ivi indicato 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 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'interessata e previa verifica della perdurante inottemperanza, in via sostitutiva, nei successivi termini ivi indicati, a tutti i necessari adempimenti.

Il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con nota, n. 15404 del 30.09.2021, ha delegato l'arch. Roberto Brocato nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla sentenza T.A.R. Sicilia n. 92/2021 suindicata.

Il TARS con ordinanza n° 80/2022, a seguito della richiesta di chiarimenti formulata dal commissario ad acta, ha ritenuto *“la sussistenza dell’obbligo per il Comune di Palermo, e in sua vece, dal momento del suo insediamento, del commissario ad acta, di adottare una determinazione esplicita e conclusiva sull’istanza presentata dalla parte ricorrente, tendente ad ottenere la riqualificazione dell’area oggetto del ricorso di che trattasi, limitatamente alle porzioni particellari ricadenti in zona “S1” - asilo nido”, e pertanto, “non deve tenersi conto del diverso riferimento alla destinazione a strada di progetto contenuto nella medesima sentenza, in quanto frutto di un evidente errore materiale”.*

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 “S1” (Asilo nido) imposto dal PRG vigente, si rappresenta preliminarmente quanto segue.

ASPETTO URBANISTICO

L’area in argomento, identificata al catasto terreni al fg. 49 p.lla 2504 (**Ail. 1**) di mq. 1223, ha la seguente destinazione urbanistica, di cui al vigente PRG (**Ail. 2**):

- Zona “S1” (asilo nido)

In detta particella insiste un immobile, realizzato in forza della concessione edilizia n° 286 del 31.07.1991 (**Ail. 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 (**Ail. 4**).

Il suddetto fabbricato è composto da una elevazione f.t (H= 3,40 mt) e da 2 piani seminterrati S1 (H = 4,20 mt) e S2 (H = 3,80 mt), come si evince dalle planimetrie catastali allegate al su citato certificato di agibilità, per una volumetria complessiva di circa mc. 8492,56 che individua per l’area in questione un indice fondiario di 7 mc/mq.

L'assegnazione della destinazione urbanistica di Attrezzature per l'istruzione con simbolo funzionale "S1" all'area in argomento in cui insiste il suddetto immobile, regolarmente autorizzato e già esistente sin dal 1993 da parte del PRG vigente (adottato con delibera di C.C. n°45/97 ed approvato con i Decreti regionali D.Dir. nn°124 e 558/DRU/02 a cui ha fatto seguito la relativa presa d'atto del Consiglio comunale di cui alla delibera n°7/04), è la conseguenza di un mancato aggiornamento della cartografia di base, risalente al 1989, dello strumento urbanistico vigente (motivo per cui non è rappresentato nella tavola 5007 del PRG scala 1/5000, mentre è riportato nello stralcio cartografico del 2007 -**All. 5**- e nella foto aerea - **All. 6**-)

Il lotto si inserisce nel contesto della città di Palermo caratterizzata 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 dal certificato di destinazione urbanistica del 27.02.2008, dalla nuova certificazione urbanistica prot. n° 599592 del 19.04.2023 e dallo stralcio della carta dei vincoli (**All. 7**), 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:** configurandosi la proposta di variante come mera presa d'atto dello stato di fatto, 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 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:** configurandosi la proposta di variante come mera presa d'atto dello stato di fatto, non rileva 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 5 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. 8)**

LO STATO DI PROGETTO

Per quanto precedentemente rappresentato, si significa che la ritipizzazione dell'area in argomento 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), ove insiste di fatto un manufatto regolarmente realizzato non rappresentato nel vigente PRG, la cui area è stata destinata a servizio pubblico "S1" -asilo nido-.

La proposta di variante, che risulta coerente con gli strumenti sovraordinati ed il regime vincolistico sopra descritto, per le motivazioni sopra riportate, 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 purchè 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 purchè 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.*

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**).

In merito alla suscettività edificatoria, si significa che l'area risulta satura, considerato che l'indice di edificabilità pari a 7 mc/mq, computato in base alla volumetria realizzata del fabbricato esistente, è di gran lunga superiore all'indice edificabilità di 0,75 mc/mq assegnato alla nuova destinazione urbanistica di zona "BOC".

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.

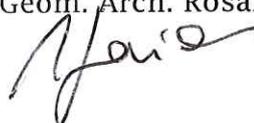
VISTO

IL CAPO AREA
Ing. Marco Ciralli



Il Responsabile del procedimento

Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta



VISTO

Il Commissario ad acta
(arch. Roberto Brocato)

