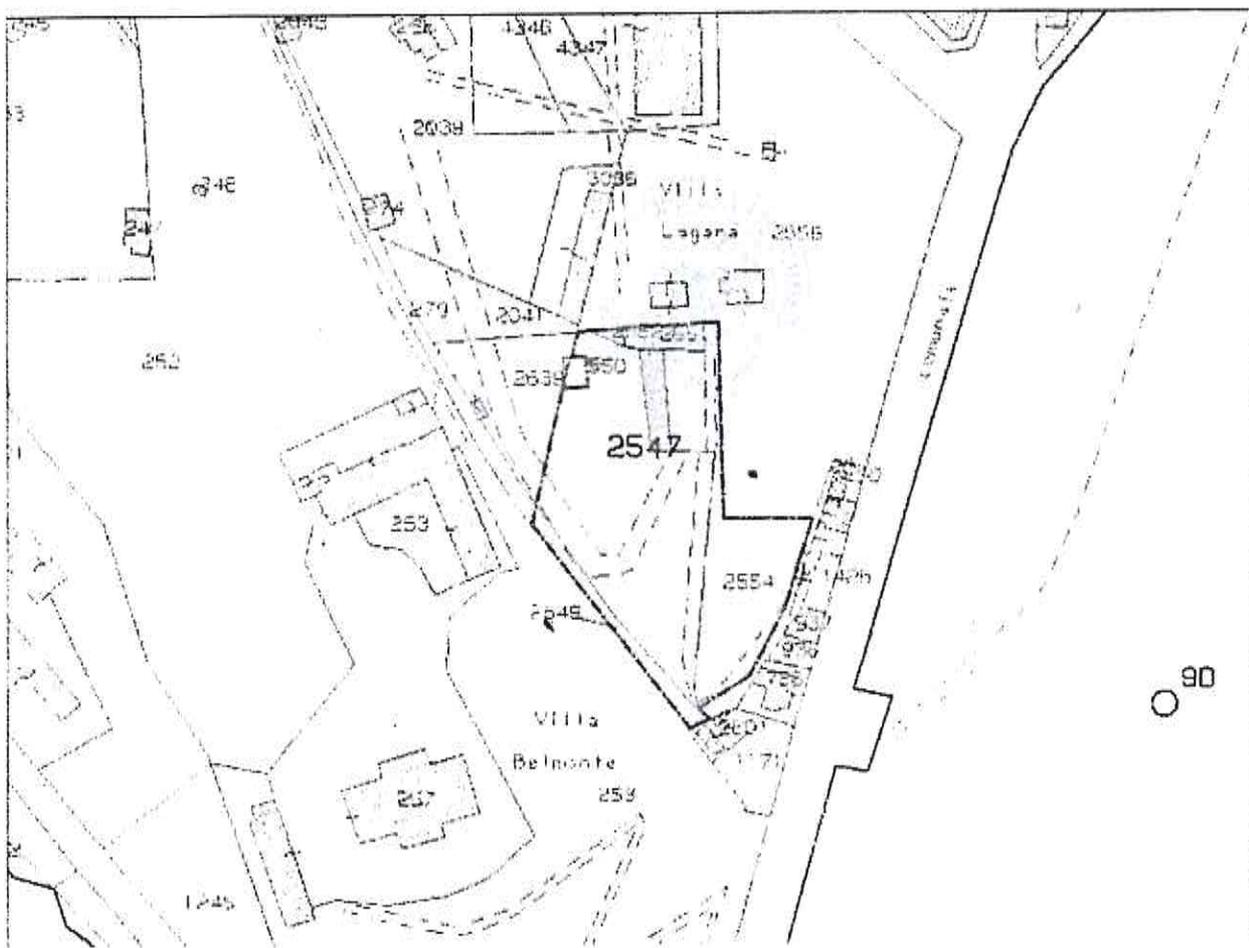


Premessa

Obiettivo della presente memoria è fornire gli elementi tecnici per le operazioni di assegnazione della destinazione urbanistica, giusta sentenza del TAR Palermo 2853 del 24/11/2016, alle aree bianche site in Palermo e catastalmente individuate al Fg 25 All.D particelle 2547, 2549, 2551, 2552, 2554.

Inquadramento

Le aree in premessa identificate, risultanti catastalmente nella proprietà delle società Astrolù s.r.l. (partt. 2547, 2552, 2551, 2554) e della sig.ra Gornen Giuliana (part. 2549) formano in uno con le partt. 2550 di proprietà della stessa Astrolù s.r.l e 2639 di proprietà della Bellavista s.r.l. un fondo urbano esteso 7.538 mq. (cfr Allegato A visure catastali)



Oggetto della sentenza TAR in premessa richiamata sono soltanto le particelle partt. 2547, 2549, 2551, 2552 e 2554 perimetrare in rosso per una estensione di mq 6.320.

Il fondo confina a nord con il complesso immobiliare residenziale avente accesso da via Papa Sergio I n. 12 (Semilia), ad ovest con il parco di villa Belmonte, a sud ed ad ovest con l'edilizia in linea prospiciente la via Papa Sergio I e con alcune aree libere.

Urbanisticamente l'area, secondo le vigenti previsioni della variante generale al Prg della città di Palermo, è suddivisa in tre Zone, B3, Verde Pubblico e Parcheggi, quest'ultime due oggi zone bianche per decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi.

Copia Conforme

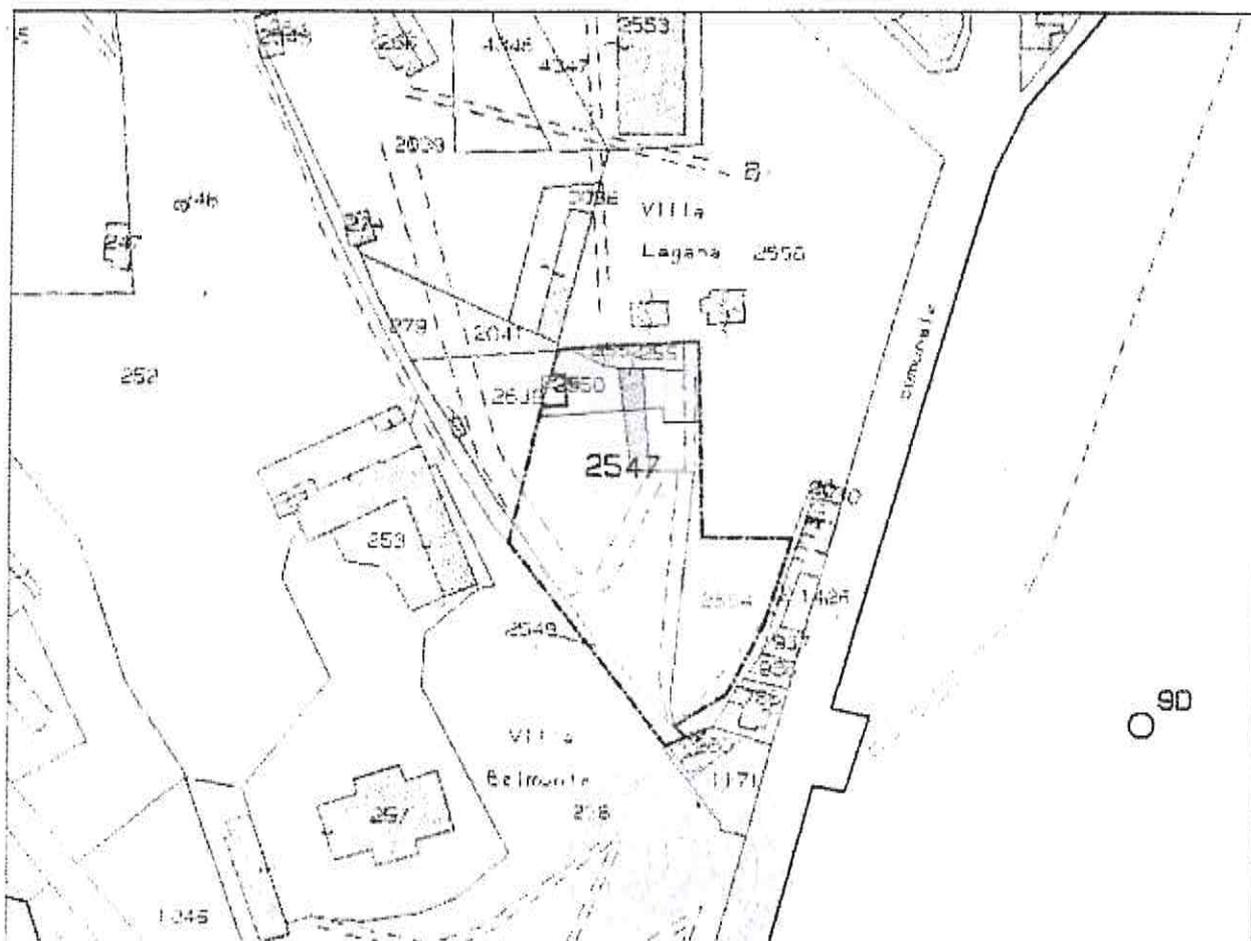
Esperto Geometra
Arch. *[Signature]* Favitta



14 MAG 2019



Riportando su base catastale le previsioni urbanistiche risultano graficamente:



Le superfici risultano così distribuite:

ZTO B3	959,06 mq	pari al 15%
Zona bianca già Parcheggio	4.036,56 mq	pari al 64%
Zona bianca già Verde Pubblico	1.324,38 mq	pari al 21%
Sommano	6.320,00 mq	

Accessibilità ed urbanizzazioni

Il fondo ha accesso dalla via Papa Sergio I per tramite di servitù di passaggio costituita sulla particella 2556.

La servitù, costituita con atto del 10 maggio 1982 Rep 76521 (allegato B) in notaio Giuseppe Maniscalco, consente ai proprietari del fondo in premessa identificato, l'uso perpetuo a passaggio per l'accesso al fondo, con l'obbligo di sistemazione a strada, verde e parcheggio di un'area identificata in apposita planimetria allegata.

La particella gravata da detta servitù risulta destinata esclusivamente alla funzione di passaggio, essendo stata privata della sua suscettività edificatoria che è stata trasferita ad un fondo limitrofo come riportato nell'atto pubblico citato.

4336010 96
di 7.14165 Ecm.

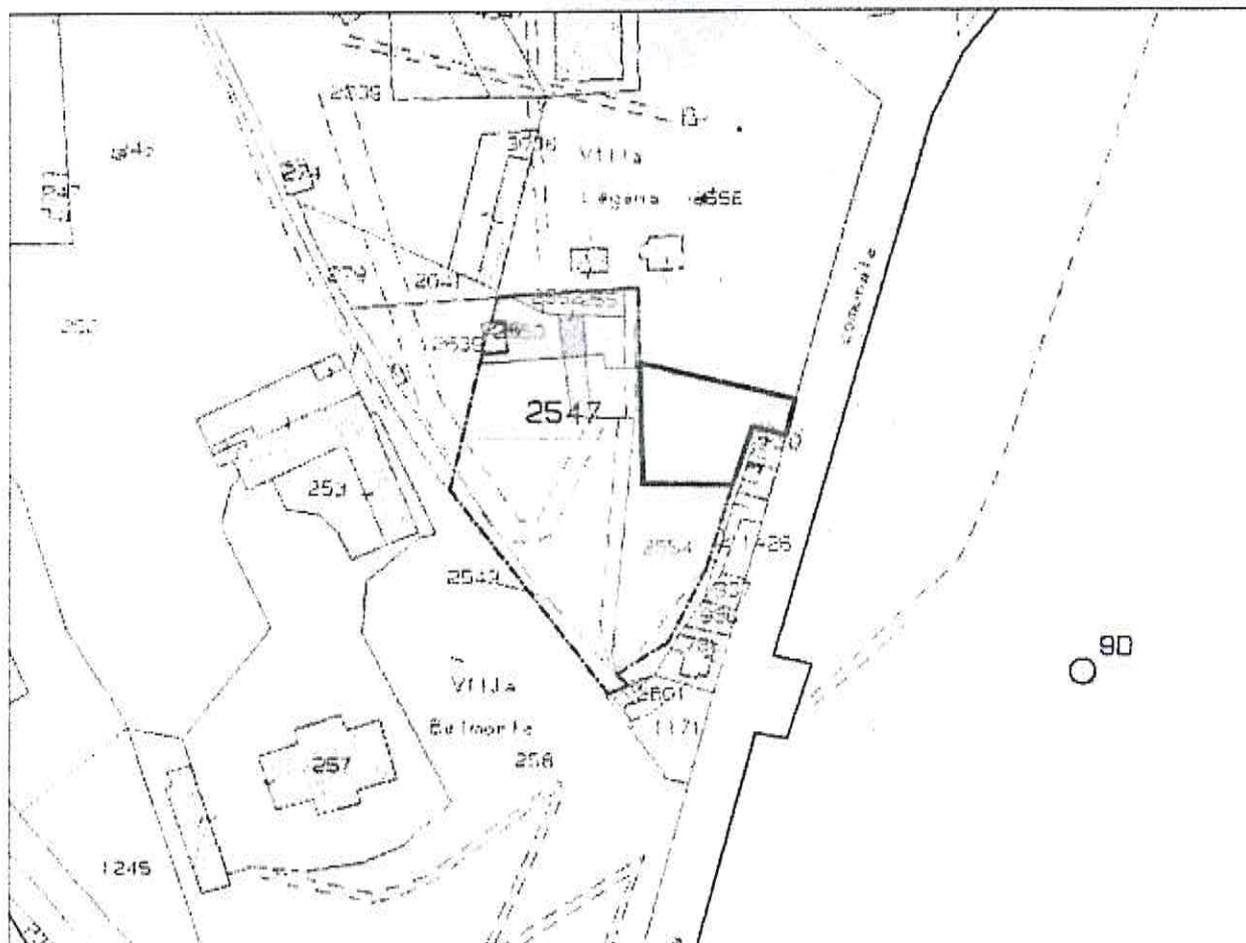
Il presente progetto di urbanizzazione
è stato elaborato in conformità con le norme vigenti
e con le prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale
in vigore. Il progetto è stato approvato dal Consiglio
Comunale in data 10/05/2010.

Foto: Lucilla Francesco Paolo - Orazio Giallino -
Aut. Giuseppe Santimaria notale

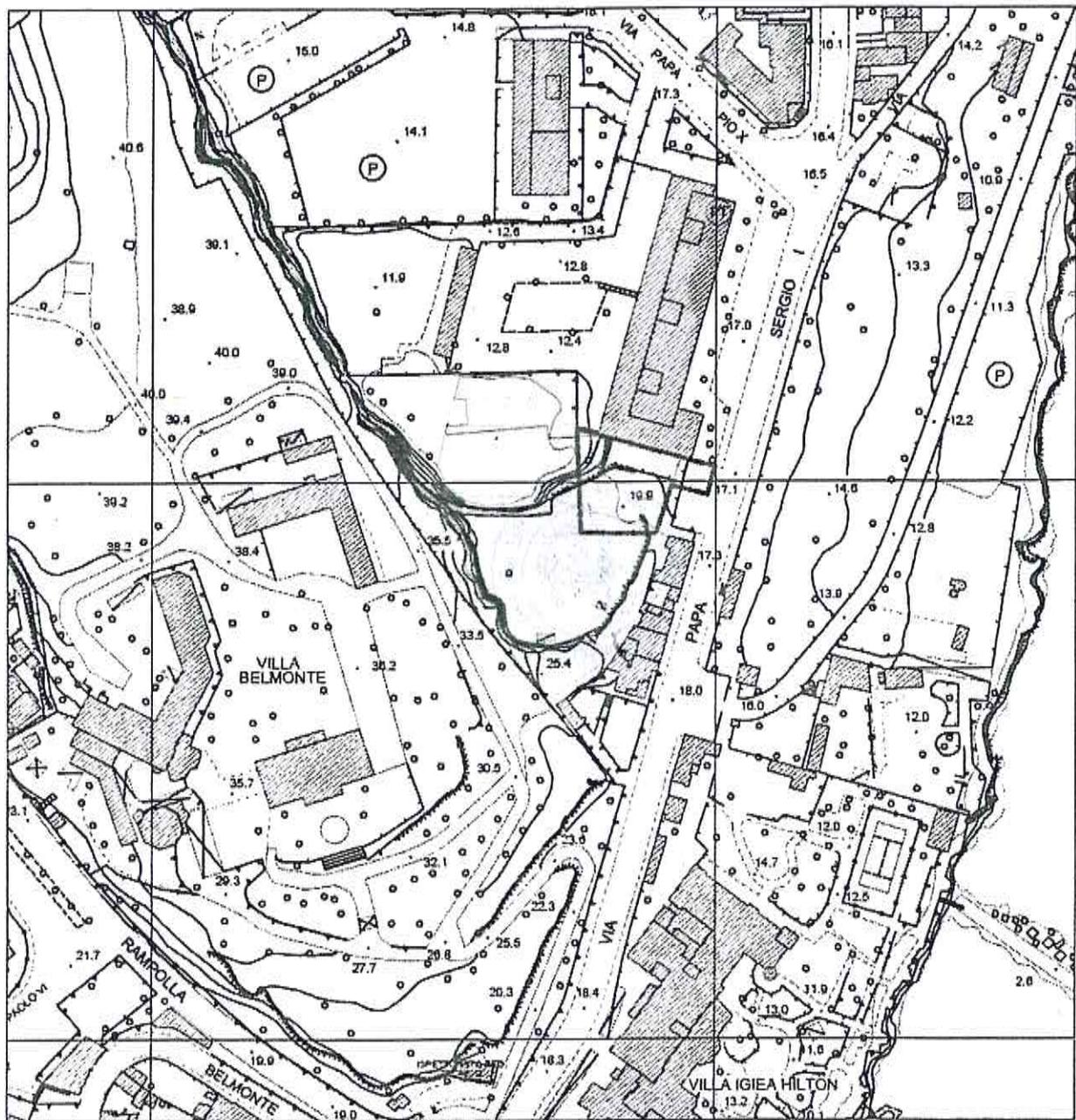




La superficie asservita consente un ampio accesso (ml 13,00) sulla via Papa Sergio I ed è destinata urbanisticamente a ZTO B3, verde pubblico e parcheggio quest'ultime due oggi zone bianche per decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi.



Al fine di consentire un più agevole inquadramento che sopperisca al mancato aggiornamento della planimetria catastale, si riporta di seguito su base aereofotogrammetrica le informazioni sull'area:



Stralcio Aereofotogrammetrico

scala 1:2000

-  Parcheggio
-  Verde Pubblico
-  B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq
-  Perimetrazione area sottoposta a servitù



Relativamente allo stato di urbanizzazione dell'area, la stessa per tramite la sopradescritta servitù ha accesso diretto dalla strada pubblica su cui esistono:

- le fognature,
- la rete idrica,
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- la pubblica illuminazione,
- le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione,
- le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga.

Relativamente agli spazi di verde attrezzato e di parcheggio, nell'intorno urbanistico (R 250 ml), non se ne rinvencono.

Relativamente alle urbanizzazioni secondarie, sempre nel su detto intorno urbanistico sono esistenti ampissime dotazioni di F2 *Ospedali e Case di Cura* ed F15 *Uffici Sovracomunali* ed idonee di S2 *Scuole dell'Obbligo*.

Accertamento della destinazione urbanistica

Con il ricorso in premessa citato, la proprietà ha richiesto l'assegnazione all'area della destinazione urbanistica di B3.

Il Giudice Amministrativo nel condannare il comune di Palermo ha disposto a quest'ultimo l'adozione di *un provvedimento espresso di assegnazione di una nuova destinazione urbanistica al terreno di loro proprietà, per la parte in cui sono decaduti i vincoli che hanno natura espropriativa.*

Atteso che il Comune non ha provveduto all'assegnazione alla zona bianca di una destinazione pubblica, occorre procedere secondo gli strumenti della tecnica urbanistica per l'identificazione della disciplina urbanistica dell'area.

Come è noto il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 all'art 2 definisce le zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

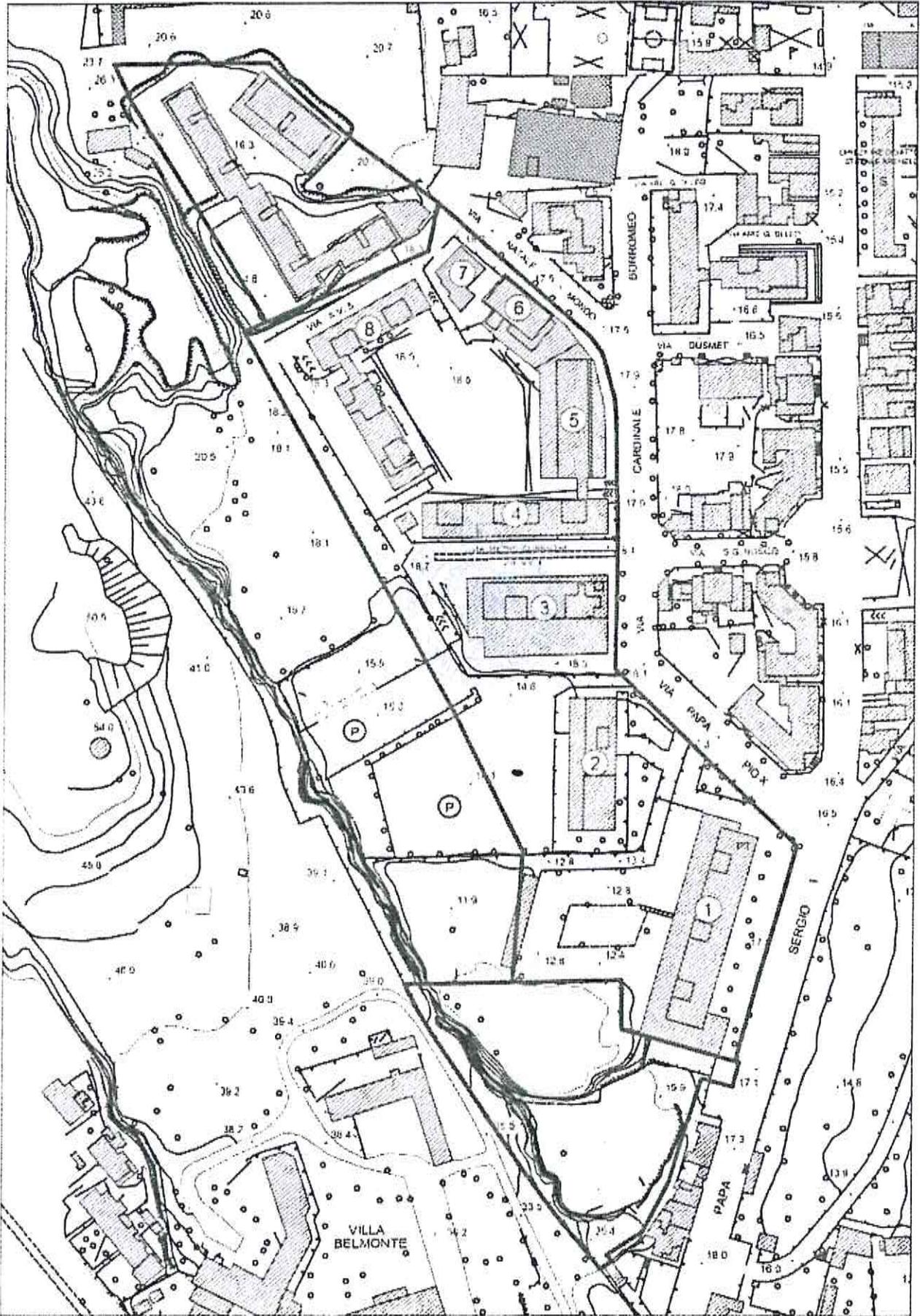
Il Decreto stabilisce come siano considerate Z.T.O. B, *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.*

Nel caso in specie, trattandosi di aree parzialmente edificate occorre la contemporanea verifica del doppio requisito sugli edifici esistenti sia in termini di rapporto di copertura che di densità territoriale.

L'area oggetto della verifica è l'area già oggi identificata dallo strumento urbanistico come B3 cui si è aggiunta, l'area oggetto di esame come perimetrata dalla sentenza.

Ai fini di una più completa verifica territoriale, per estendere la verifica "*all'intero isolato*" si è ulteriormente aggiunta l'area adiacente posta a monte dove in forza della concessione edilizia 293 del 9/5/1992 e successiva 171 del 26/08/2008, 343 del 23/12/2010 e 17 del 20/01/12 (Allegato C) sono stati realizzati 3 edifici, oltre le aree libere residuali verso le vie pubbliche e le ZTO limitrofe a saturazione dell'isolato.

L'area così perimetrata ha una estensione complessiva di mq 52.015,44 e risulta graficamente così perimetrata



Gli edifici esistenti che insistono sull'area, sono 8 oltre quelli di cui alla concessione edilizia 293 del 9/5/1992 e sono numerati in planimetria.

Su questi edifici si è proceduto al calcolo del volume e della superficie coperta:

Edificio	Superficie (mq)	Interpiano (ml)	Elevazioni (n)	Volume (mc)
1	1.352,04	3,2	14	60.571,39
	1.194,59	3,2	1	3.822,69
	181,8	3,2	1	581,76
2	376,62	3,2	1	1.205,18
	310,89	3,2	2	1.989,70
	428,35	3,2	9	12.336,48
	43,41	3,2	1	138,91
3	1.100,51	3,2	1	3.521,63
	802,11	3,2	5	12.833,76
	169,56	3,2	1	542,59
4	1.154,98	3,2	6	22.175,62
	97,15	3,2	1	310,88
	97,38	3,2	1	311,62
	170,1	3,2	1	544,32
5	764,44	3,2	7	17.123,46
	674,68	3,2	1	2.158,98
6	836,27	3,2	1	2.676,06
	86,6	3,2	1	277,12
	32,28	3,2	1	103,30
	354,86	3,2	6	6.813,31
7	292,96	3,2	7	6.562,30
8	1.515,98	3,2	6	29.106,82
	87,71	3,2	1	280,67
	130,25	3,2	1	416,80
	86,88	3,2	1	278,02
	85,72	3,2	1	274,30
Edifici di cui alla concessione edilizia 293 del 9/5/1992	1.753,96			33.325,24
Sommano	12.558,38			220.282,90

Con i risultati di tabella può agevolmente calcolarsi la densità territoriale con il rapporto:

$$Dt = \frac{\text{Volume Territoriale}}{\text{Superficie Territoriale}} = \frac{220.282,90}{51.995,44} = 4,24 \text{ mc/mq}$$

Il rapporto di copertura è determinato da:

$$Q = \frac{\text{Superficie coperta}}{\text{Superficie Territoriale}} = \frac{12.558,38}{51.995,44} = 24,15 \%$$

I valori ottenuti, verificano le condizioni imposte dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 affinché l'area in esame sia definita Z.T.O. B, infatti $4,24 > 1,5 \text{ mc/mq}$ e $24,15 > 12,5 \text{ mc}$.

Acclarata l'indubbia assegnazione per norma dell'area alla Z.T.O. B, occorre relazionare questa individuazione alla vigente Variante Generale al PRG.

$$220.282,90 / 100 \times 9 = 19.825,46 \text{ mq} \times 2 = 39.650,922 \quad 10$$

Infatti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico relativamente alle Zone B sono ulteriormente distinte le sottozone:

- a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
- a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
- b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
- c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
- d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
- e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
- e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
- f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.

Sulla base di tale puntuale suddivisione, nessun dubbio può aversi sull'assegnazione dell'area di che trattasi alla Zona Territoriale Omogenea B, sottozona B3, ovvero le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.

L'assegnazione dell'Area alla Z.T.O. B3, appare altresì congrua quale naturale estensione della quota parte (15%) già assegnati dallo strumento urbanistico a tale Zona

Verifica dei vincoli

Il Giudice Amministrativo nella Sentenza 2853 del 24/11/2016 ha richiamato come *deve osservarsi che è incontestato tra le parti che abbiano natura conformativa (di talché non decadono) i vincoli di inedificabilità assoluta nella fascia dei 150 metri dalla battigia, quello paesaggistico e quello degli usi civici (demanio universale di Monte Pellegrino) che parimenti insistono sull'area di cui trattasi.*

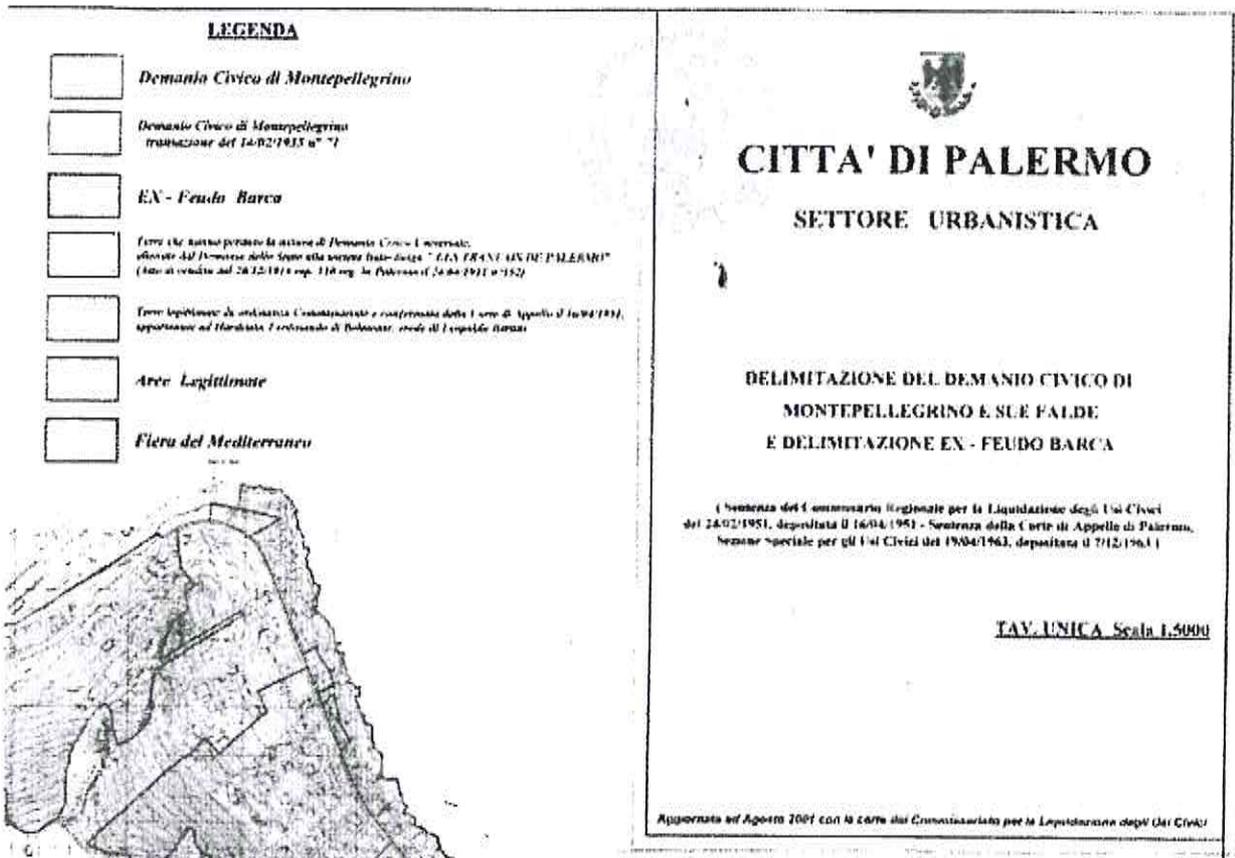
Relativamente al vincolo di cui all'art 15 della Legge Regionale n° 78 del 12/06/1976, come interpretate autenticamente con l'art. 2, comma 3, della L.R. 15/91, che ha previsto come le disposizioni del citato art. 15, devono intendersi direttamente ed immediatamente efficaci anche nei confronti dei privati e prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, **l'Area non risulta soggetta a tale previsioni.** Infatti, se pur topograficamente l'area rientri parzialmente nella fascia dei 150 metri dalla battigia e totalmente nella fascia dei 500 metri, non trovano applicazioni le previsioni normative di arretramento e limitazione della densità, **poiché l'area alla data di entrata in vigore della L.R. 78/76, era edificabile, con una edificabilità assimilabile alle Z.T.O. B e quindi rientrate nell'esclusione del primo comma dell'art 15.**

L'area nel PRG vigente nel 1976, quello approvato con D.P.R.S. n.110/A del 28/06/62, (ALLEGATO C) era assoggettata alle previsioni della *Classe E4 - Edilizia Libera B - Rada - Semirada*, con densità fondiaria di 4 mc/mq oltre corpi accessori nella misura di 1/6 dell'area nell'edilizia libera B ed in quella rada (art. 73, nta) e 1/5 dell'area nell'edilizia semirada (art

71, nta). E' dunque evidente che al momento dell'entrata in vigore della più volte menzionata L. reg. n.78 del 1976, la zona in questione era qualificata (ed era comunque giuridicamente qualificabile) alla stregua delle cc.dd. "Zone B" (tali essendo - ai sensi del DM 2.4.1968 - le "zone di completamento", e cioè quelle prevalentemente edificate nelle quali si prevede una ulteriore espansione edilizia). Questa condizione urbanistica dell'area al 1976, per Giurisprudenza consolidata (C.G.A., 21.9.2010 n.1220; Id., n.695/2006) comporta la non applicazione del vincolo di arretramento nell'area di che trattasi.

In tema di usi civici, nel territorio della Regione Siciliana giuste previsioni dell'art. 26 della Legge Regionale n° 10 del 27/04/1999, si rammenta come *le legittimazioni delle occupazioni di terre di uso civico di cui all'articolo 9 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, possono effettuarsi con le procedure previste dalla predetta legge e dal regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332, e successive modifiche ed integrazioni, anche qualora esse ricadano in zone che alla data del 31 dicembre 1997 abbiano perduto, come era la nostra area sin dal 1962, per effetto degli strumenti urbanistici o di edificazioni, la destinazione di terreni agrari, boschivi ovvero pascolativi. In questi casi si prescinde dai requisiti di cui alle lettere a) e c) dell'articolo 9 della legge 16 giugno 1927, n. 1766.*

Nel caso in specie, l'area come risulta dalla cartografia ufficiale del Comune di Palermo, di delimitazione del Demanio Civico di Montepellegrino e sue Falde e delimitazione ex Feudo Barca che di seguito si riporta l'area all'agosto 2001, risulta già legittimata.





Circa il **vincolo paesaggistico**, l'area è soggetta al vincolo di cui all'art 142 c.1 lettera a del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, *territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*, ed al vincolo ex art 136 per la sussistenza ex art 157 del codice dei beni culturali di un precedente vincolo apposto in forza della Legge 11 giugno 1922, n. 778. Per tale ragione **le attività edilizie** che discenderanno dalla riclassificazione dell'area oggi urbanisticamente bianca, **saranno soggette all'Autorizzazione paesaggistica di cui all'art 146 del Codice dei Beni Culturali.**

Palermo li 20.3.2018

il tecnico