

RELAZIONE

La società Jumbo Market srl con istanza prot. n° 1228760 del 08.02.2017 e successivo atto di diffida del 21.06.2017 ha chiesto al Comune di Palermo di procedere alla ripianificazione di un'area ubicata tra la via Perpignano e la via Santa Maria Mazzarello, identificata catastalmente al fg 53 p.lle 3446, 3450, 3578, 3585 (**AII. 1**) e di provvedere a normare la predetta area, uniformandone la destinazione urbanistica a quella dell'area limitrofa, proponendo la destinazione "D1" (*aree di insediamenti produttivi esistenti*)

L'area 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 e successiva presa d'atto del Consiglio Comunale con propria Deliberazione n° 7 del 21.01.2004, per la maggior parte a zona "S" (*Attrezzature relativa all'istruzione*) con simboli funzionali "S1" (*Asilo nido*) e "S2" (*Scuola dell'obbligo*) ed in minima parte a zona destinata a "Parcheggio" (**AII. 2**).

Per la richiamata richiesta, la società Jumbo Market 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° 2120 del 30.06.2021 ha obbligato il Comune di Palermo, in ottemperanza al giudicato formatosi sulla sentenza n° 1502/2020 del TAR Sicilia sezione III, di adottare con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza in epigrafe specificata, nel 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 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 120 (*centoventi giorni*), a tutti i necessari adempimenti.

Il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, con nota, n. 19105 del 22.11.2021, ha delegato l'arch. Massimo Giuseppe Aleo nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla sentenza T.A.R. Sicilia n. 2120/2021 in ottemperanza della sentenza del TARIS n. 1502/2020 che esplicita che *“la decadenza dei vincoli espropriativi precedentemente in vigore non comporta necessariamente che l'area debba conseguire proprio la destinazione urbanistica richiesta dalla parte ricorrente, essendo, in ogni caso, rimessa al potere discrezionale dell'Amministrazione la verifica e la scelta della destinazione urbanistica in coerenza con la più generale disciplina del territorio, meglio idonea e adeguata in relazione all'interesse pubblico al corretto e armonico suo utilizzo”*.

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 dei vincoli espropriativi decaduti di “Parcheggio” e Attrezzature per l'istruzione (“S1” – “S2”) imposti dal Prg vigente, si rappresenta preliminarmente quanto segue.

ASPETTO URBANISTICO

L'area in argomento di circa mq. 5.823, come già sopra riportato, ha la seguente destinazione urbanistica di cui al vigente PRG (**All. 2**):

- Maggior parte in zona destinata ad Attrezzature per l'istruzione con simboli funzionali “S1”(*Asilo Nido*) –“S2” (*Scuole dell'obbligo*) -vincoli preordinati all'esproprio decaduti-;
- Minima parte in zona destinata a “Parcheggio” -vincolo preordinato all'esproprio decaduto -;

Il lotto si inserisce nel contesto territoriale del quartiere “Uditore -Passo di Rigano”. L'area di che trattasi, come risulta agli atti di questo Ufficio, è stata utilizzata dalla ditta proprietaria come parcheggio a partire dal 2014 fino ad oggi, a seguito della varie autorizzazioni annuali rilasciate dall'Amm.ne comunale ai sensi dell'art. 29 delle N. d'A. del Prg vigente, che consente l'utilizzazione provvisoria delle aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, per parcheggi sia privati che pubblici.

Esaminando 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, e' risultato che la dotazione di aree a servizi per attrezzature relative all'istruzione, prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l'area (quartiere Uditore-Passo di Rigano), è di mq 164.647,30, a fronte di un fabbisogno di mq 142.155 calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68 e che la previsione del PRG di aree a parcheggio pubblico ammonta a mq 67.862,32, a fronte di un fabbisogno di mq 78.975 calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68.

Da detta analisi emerge pertanto un sovradimensionamento delle aree delle attrezzature scolastiche ed una carenza delle aree destinate a parcheggio.

L'Ufficio in riscontro a quanto richiesto nella riunione del 24.01.2022 su una eventuale proposta di provvedimento riguardo la ripianificazione dell'area in argomento, avendo questo ufficio già provveduto attraverso la redazione della Variante generale al Prg alla rideterminazione urbanistica dell'area, ha proposto di assegnare alla suddetta area, in coerenza con quanto previsto dalla Variante generale al PRG inviata al C.C. per l'adozione e tenendo conto delle definizioni di zona del PRG vigente, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- P (*parcheggi futuri*) p.lla 3446 e q.p. p.lla 3450;
- "IC" (*Aree di interesse comune di progetto*) q.p. p.lla 3578 e q.p. p.lla 3585;
- "D0" (*Zone di insediamenti produttivi esistenti*) q.p. p.lle 3450 e 3578, con la quale viene ampliata la zona "D1" (*Aree di insediamenti produttivi esistenti*) prevista dal Prg vigente;
- Viabilità di progetto;

SISTEMA VINCOLISTICO

Come si desume dalle visure di ufficio e dallo stralcio della carta dei vincoli (**AII. 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".

ANALISI DELLO STUDIO AGRICOLO-FORESTALE

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

LO STATO DI PROGETTO

Come già precedentemente rappresentato, a seguito dell'analisi urbanistica riguardante il contesto territoriale in cui ricade l'area oggetto della rideterminazione urbanistica, è emersa una carenza di aree a parcheggio ed un sovradimensionamento delle aree destinate ad attrezzature scolastiche.

La Jumbo Market preso atto della proposta dell'Ufficio di cui sopra, ha trasmesso una proposta di rideterminazione urbanistica che prevede l'individuazione di una zona "D1" di mq. 4990, la cui dimensione scaturisce dal computo della superficie minima di area da destinare a parcheggio pertinenziale, e l'individuazione di un'area di mq. 833,00, da cedere al Comune da destinare a parcheggio pubblico.

L'utilizzo della predetta area, insieme ai parcheggi pertinenziali delle limitrofe attività commerciali esistenti di Mediaworrlid e Pittarosso, risultano, a detta della ditta proprietaria dell'area oggetto di ripianificazione urbanistica, di vitale importanza ed indispensabili ai fini del proseguo dell'esercizio delle attività commerciali attualmente in essere e la cui chiusura avrebbe notevoli ripercussioni negative dal punto di vista sociale dovute alla perdita dei posti di lavoro e all'azzeramento del relativo indotto.

Il commissario ad acta preso atto delle rispettive posizioni, ha proposto alle parti di assegnare all'area la destinazione "D1" con vincolo ad utilizzo esclusivo come parcheggio.

Nell'incontro del 13.06.2022, al fine di contemperare le esigenze pubbliche illustrate nelle relazioni di ufficio e quelle dell'attività imprenditoriali esistente, si è concordato di assegnare all'area in questione la suddetta destinazione urbanistica.

La ditta dando seguito a quanto dichiarato nell'incontro del 27.06.2022, in merito alla disponibilità di redigere a propria cura e spese lo studio geologico e il rapporto preliminare Ambientale VAS, ha trasmesso all'ufficio i suddetti studi prodromici alla variante urbanistica.

Dalla visione della relazione geologica e del Rapporto preliminare pervenuti, è emerso che l'area oggetto di detti studi, da destinare a zona "D1" con vincolo ad utilizzo esclusivo come parcheggio, è l'intera area identificata catastalmente al fg 53 p.lle 3446, 3450, 3578, 3585 di superficie pari a mq. 5823 e non l'area "D1" di mq. 4990 individuata nella proposta presentata dalla Ditta, il cui dimensionamento come rappresentato dalla Ditta, soddisfa le esigenze dell'attività commerciale esistente in termini di parcheggio pertinenziale.

L'ufficio nell'ottica di contemperare le esigenze pubbliche e quelle dell'attività imprenditoriali esistente, nell'incontro svoltosi in data 26.10.2022 ha rappresentato con una relazione, che l'area a cui assegnare la destinazione di zona "D1" con vincolo ad utilizzo esclusivo come parcheggio, è da intendersi quella individuata nella proposta presentata dalla Ditta, che costituisce e contribuisce, insieme ai parcheggi pertinenziali esistenti, a determinare dimensionalmente e quindi in termini di posti auto, la superficie minima di area da destinare a parcheggi pertinenziali delle attività commerciali esistenti che soddisfa le esigenze manifestate dalla ditta per l'esercizio dell'attività commerciale.

Il commissario ad acta preso atto del contenuto della relazione, ha rappresentato che l'assegnazione di detta destinazione urbanistica, proposta dallo stesso e oggetto dell'accordo convenuto tra le parti nell'incontro del 13.06.2022, tiene conto delle esigenze pubbliche dato che, oltre a permettere la prosecuzione dell'attività commerciale (di cui costituisce la dotazione legale di parcheggi pertinenziali), comporterà indubbi vantaggi sia per la cittadinanza (trattandosi i parcheggi sostanzialmente di servizi di interesse collettivo) sia per l'amministrazione comunale (visto che tutte le spese di gestione e manutenzione resteranno ovviamente a carico della ricorrente e non graveranno sul bilancio comunale) e pertanto ha disposto di assegnare all'area in questione la "destinazione urbanistica D1 con vincolo ad utilizzo esclusivo come parcheggio" sulla base di quanto concordato e sottoscritto nel verbale n. 6 della riunione del 13.06.2022.

La proposta di variante urbanistica, la cui procedura si effettuerà ai sensi dell'art. 26 della L. r. n° 19/2020, per le motivazioni sopra riportate prevede pertanto per l'area in argomento l'assegnazione della destinazione di Zona "D1" con vincolo ad utilizzo esclusivo come parcheggio **(All.5)**, che risulta coerente con il regime vincolistico e lo studio agroforestale sopra descritto.

Visto

Il Capo Area

Dott. Sergio Maneri

Il Responsabile del procedimento

(Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta)