



## COMUNE DI PALERMO

### AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ALL. 12

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo  
 e-mail : [urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it) Tel. 091 7401347 – fax 091 7402605

Palermo .....prot. n° ..... del .....  
 Risposta alla nota n° ..... del .....allegati n° .....  
 Responsabile dell'istruttoria:  
 Responsabile del procedimento: Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta

**Oggetto:** Delibera Consiglio Comunale n° 10 del 10.03.2021 avente per oggetto: *Rideeterminazione urbanistica di un'area destinata a "V3" (spazi a verde) e "S1" (Asilo nido) e "S2" (Scuole dell'obbligo) per decadenza vincolo espropriativo. Foglio di mappa 48 p.lle 185 (q.p), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089; 2090(q.p), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097; fg. 52 p.lle 1857(q.p.), 2077 – Ditta SATIS srl-*

–Deduzioni all'osservazione presentata in data 21.07.2021

### RELAZIONE

Il Consiglio comunale con delibera n° 10 del 10.03.2021 ha adottato, ai sensi dell'art. 3 della L.r. n°71/78, la variante urbanistica che prevede la reiterazione della destinazione urbanistica "V3" (*spazi pubblici a verde*) prevista dal Prg vigente alle p.lle nn. 185, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, q.p. 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095 e 2097 del foglio di mappa n° 48 e l'assegnazione della suddetta destinazione "V3" alla p.lle 2077 e q.p. della p.lle 1857 del Fg. 52, destinate dal Prg vigente a "S1"- "S2", in quanto parti residuali di attrezzature scolastiche già realizzate, al fine di inglobare l'asilo nido esistente all'interno di un polmone di verde, che determina una netta delimitazione tra lo stesso, le strutture scolastiche esistenti "S2" e "S1" limitrofe e le aree circostanti;

Detta delibera è stata pubblicata presso l'albo pretorio del Comune di Palermo in data 25.06.2021 e depositata presso la Segreteria Generale per sessanta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°25 del 25.06.2021.

In seguito alla pubblicazione, è pervenuta nei termini previsti dalla normativa vigente, una osservazione avanzata dalla Società SATIS srl con nota prot. n°836753 del 21.07.2021.

Con la suddetta osservazione la SATIS srl chiede per le aree interessate, una prevalente destinazione a servizi (*Chiese e centri religiosi, Edifici per il tempo libero, Centri culturali, Centri sociali e sanitari, Teatri, Case di riposo per anziani, Impianti sportivi e parcheggi*), ritenendo la destinazione a "verde pubblico" prevista dal Prg vigente, irrazionale non essendo stata mai attuata nel corso degli anni.

#### Deduzioni dell'Ufficio

Relativamente alla osservazione della SATIS srl con la quale viene richiesto una prevalente destinazione a servizi delle aree oggetto della variante urbanistica adottata dal C.C. con deliberazione n. 25/2021, si fa presente quanto segue.

E' stata espletata preliminarmente una specifica indagine relativa alle destinazioni urbanistiche, dell'area in questione, da cui scaturiscono i vincoli espropriativi.

In particolare, dalla verifica degli standards urbanistici relativi al contesto territoriale ove ricade l'area di che trattasi, in rapporto alle disposizioni di cui al D.I. n. 1444/1968, risulta che nell'ambito della municipalità Monte Cuccio, il Prg vigente ha previsto mq. 1.509.231 da destinare a "Verde", a fronte di mq. 168.707 di verde esistente e mq. 961.299 da destinare a "scuole", a fronte di mq. 221.331 di scuole esistenti, dati dai quali emerge una carenza dei servizi resa più evidente se si considera che la dotazione dei servizi previsti dallo strumento urbanistico vigente non soddisfa il fabbisogno minimo inderogabile di mq. 18/ab insediato di cui al D.M. n°1444/68.

Relativamente a quanto asserito nell'osservazione dalla Ditta, secondo cui la destinazione di "Verde pubblico" si presenta fortemente irrazionale, occorre evidenziare che l'ufficio, come già riportato nella delibera n° 10 del 10.03.2021 adottata dal C.C., ha espletato, relativamente alle aree destinate a "Verde" dal Prg vigente, un'analisi urbanistica in un contesto territoriale più ristretto quale è il quartiere Uditore /Passo di Rigano, all'interno del quale ricade l'area da riqualificare.

A seguito di detta analisi risulta quanto segue:

Il quartiere Uditore-Passo di Rigano secondo i dati pubblicati dal Settore Anagrafe del Comune di Palermo presenta una popolazione al 31.12.2017 di 31.590 unità.

Applicando lo standard di 9,00mq/ab previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per il verde, il fabbisogno complessivo ammonta a  $31.590 \times 9,00\text{mq./ab} = 284.310 \text{ mq.}$

Le aree destinate "Verde pubblico" individuate nello stralcio di Prg -Tavv. 5007, 5010- sono riportate nella tabella che segue:

1. mq. 2983;	14. mq. 3.196;
2. mq. 12.342;	15. mq. 1.357;
3. mq. 3.909;	16. mq. 1.604;
4. mq. 4.204;	17. mq. 3.433;
5. mq. 15.232;	18. mq. 3.976;
6. mq. 1.102;	19. mq. 4.888;
7. mq. 26.565;	20. mq. 309;
8. mq. 10.301;	21. mq. 472;
9. mq. 25.836;	22. mq. 5.859;
10. mq. 3.095;	23. mq. 9.685;
11. mq. 38.728;	24. mq. 341;
12. mq. 915;	25. mq. 418;
13. mq. 5.781;	
<b>Totale aree per il verde mq. 176.541</b>	

Dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici delle aree a verde esistenti e future, risulta un deficit di detta attrezzatura pubblica pari a mq.107.769 (284.310mq – 176.541mq), per cui la eliminazione del vincolo "V3" (Spazi pubblici a verde) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit di tale servizio;

La dotazione di servizi, (scuole, verde, attrezzature, parcheggi), prevista dallo strumento urbanistico vigente costituisce la volontà di risanare la condizione di marginalità delle periferie della città, trasformandole in poli di vitalità, attraverso la dotazione di servizi e meccanismi di commistione sociale e funzionale che diano ai quartieri caratteri urbani, senso civico e dignità dell'abitare, individuando pertanto nei servizi un mezzo necessario per ridare e consolidare il carattere urbano delle periferie.

Occorre far presente altresì che le caratteristiche ambientali dell'area in cui ricadono le particelle da ripianificare, sono tali che la Giunta Municipale con delibera di Giunta n° 59 del 07.04.2015 avente per oggetto " Capitale naturale, infrastrutture verdi e progettazione partecipata. Avvio del processo e delle azioni connesse all'individuazioni e alla realizzazione del Parco di Villa Turrisi" le ha incluse all'interno del futuro parco di Villa Turrisi.

L'area in questione, infatti, nota come "Villa Turrisi" rappresenta un consistente lembo residuale del "Genoardo", termine con il quale veniva definito l'antico agro arabo, che accoglieva al suo interno importanti costruzioni agricole di cui oggi rimangono ancora importanti elementi (*Castello della Zisa, Castello della Cuba, Castello Uscibene, Castello Maredolce etc.*) ed è inserita all'interno del percorso arabo normanno dell'Unesco, in quanto interessata al suo interno dal tracciato della ex strada ferrata Palermo-Camporeale, per la quale è prevista la trasformazione in "Green Way" che collega Palermo a Monreale;

Questa previsione quindi conferma la destinazione a verde pubblico che si ritiene di prevedere per l'area in questione;

Per lo stesso motivo anche per la p.lla 2007, inizialmente interessata da un procedimento espropriativo per la realizzazione della strada di accesso all'asilo nido, successivamente restituita alla ditta proprietaria a seguito di un contenzioso, e la q.p. della p.lla 1857 del fg. 52 interessata in minima parte dalla realizzazione della sede stradale di via Romualdo Salernitano, è proposta una destinazione a zona "V3"

Per i motivi sopra esposti si ritiene, quindi, l'osservazione non accoglibile, confermando pertanto quanto deliberato dal Consiglio Comunale con la su citata deliberazione n. 10/2021.

Il Capo Area  
Dott. Sergio Maneri

