

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
 DELIBERA N° 23 DEL 13/06/13
 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



COMUNE DI PALERMO
Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
Servizio Urbanistica

Oggetto: Approvazione del Programma costruttivo ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/96 e per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con LR. 79/78, nel Comune di Palermo-località Ciaculli e adozione della variante viaria per l'accesso al lotto ai sensi della L.R. 71/78

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 514529 del 09/07/2010 la Cooperativa edilizia Santa Barbara ha richiesto a questo Settore l'approvazione del programma costruttivo per la realizzazione di 32 alloggi su un'area localizzata a Ciaculli, ricadente nel foglio di mappa n° 90, p.lla 923, e quota parte p.lla 63. La Società Cooperativa a.r.l. Santa Barbara è destinataria di finanziamento dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione ai sensi della L.R. 79/78 per la realizzazione di 34 alloggi sociali.

Dalla relazione Tecnica allegata al programma costruttivo a firma del progettista si evince quanto segue:

Il lotto interessato dal programma costruttivo, di superficie complessiva di circa mq. 8.413,96, ricade secondo il P.R.G. vigente in zona omogenea "Ca".

Il lotto in questione è collegato alla via Ciaculli da un accesso viario che si innesta trasversalmente alla Via Ciaculli, all'altezza del civico 28, ricadente in q.p. particella n.63 dello stesso foglio di mappa n.90, pertinenziale ad alcuni edifici residenziali esistenti e sulla quale insiste un diritto di passaggio carrabile per l'accesso al fondo oggetto in parte del programma costruttivo, giusto rogito notarile di vendita del Notaio Adriana Purpura rep.n. 30882. La suddetta area è destinata dal PRG vigente a zona omogenea "B2".

Con riferimento pertanto alla ubicazione della zona residenziale, per consentire l'accesso al complesso è necessario adottare una variante urbanistica, che trasformi l'area destinata attualmente a zona B2, in viabilità pubblica e procedere all'esproprio dell'area per la realizzazione della suddetta via. Tale realizzazione consentirà di accedere ad aree limitrofe destinate dal PRG vigente ad Servizi pubblici (S2 e IC9) attualmente interclusi e non raggiungibili.

Il programma costruttivo è così articolato:

Il lotto destinato alla residenza è pari a mq 5024,19 di cui 815,58 destinati a verde condominiale, mq 437,54 a viabilità pedonale privata, mq 628,73 destinati a viabilità a servizio della residenza, mq 1264,58 destinati a parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89, realizzati a raso.

La densità territoriale prevista dal PRG per le zone Ca è pari a 1,5 mc/mq, pertanto la cubatura massima realizzabile è pari a mq 8.413,96 x mc/mq 1,5 = mc. 12.620,94.

Il volume di progetto è mc 12.617,22 pertanto minore di quello teorico realizzabile (mq 12.620,94).

La popolazione insediabile è pari a 188 abitanti (base di calcolo area= mq 10.000 come previsto dalle N.T.A del PRG art.12 comma 4 (mq10.000*1,5/80=187,5 arrotondato a 188).

Per quanto riguarda le aree da destinare agli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, il valore minimo in applicazione del suddetto decreto comporta una individuazione di superficie minima pari a mq 18 x 188 abitanti = mq 3.384.

Nel programma si individuano aree per mq 3.389,72 (maggiori dello standard di legge) distribuite nelle seguenti destinazioni (tra parentesi il minimo inderogabile previsto dal D.M. 1444/68 per ciascuna tipologia di servizio) :

Area per l'istruzione (11mq/ab, mq2.068,00) mq 2.070,79

Area per spazi pubblici attrezzati (4,5mq/ab, mq 846,00) mq 846,46

Area per parcheggi (2,5 mq/ab, mq470,00) mq 472,52.

Alle suddette aree per servizi si accederà dalla Via Ciaculli, attraverso la trasformazione dell'attuale strada da privata a pubblica via e il suo prolungamento di ml 6,00*20,91 previsti nel programma che consente l'accesso anche al complesso residenziale .

In particolare l'area destinata all'istruzione è stata posizionata in adiacenza alla zona già destinata dal vigente strumento urbanistico, ad attrezzature per l'istruzione (S2), così da consentirne un ampliamento. L'area destinata a spazi pubblici attrezzati e l'area a parcheggio, sono state poste in adiacenza alla zona destinata dal vigente strumento urbanistico ad attrezzature d'interesse comune (IC9).

La tipologia edilizia è in linea con edifici multipiano.

Il progetto prevede la realizzazione di n.4 edifici multipiano dell'altezza complessiva di mt. 12,80 ognuno dei quali è costituito da un corpo scala ed ascensore che distribuisce ai 4 piani previsti n.2 appartamenti.

Il progetto della stecca edilizia è stato redatto in applicazione delle LL.RR. 79/75, 95/77 e 25/97:

- Superficie abitabile mq 110,00 max
- Superficie non residenziale mq 49,50 (45% della s.u. max)
- Superficie garage o posti auto mq 25,00 max
- Altezza utile abitabile mt 2,70 min.

Gli alloggi finanziati dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione sono 34, le unità abitative previste dal programma costruttivo sono in totale n.32 , e gli 8 appartamenti per scala si differenziano per tipologia secondo la superficie :A1 di superficie pari a mq 109,64; A2 di superficie pari a mq 90,01; A3 ed A4 di superficie pari a mq 74,72.

Gli appartamenti dei piani rialzati sono corredati da aree di pertinenza da destinare a verde privato, gli appartamenti tipo A3 e A4, sono dotati di ampie terrazze; gli appartamenti intermedi sono anch'essi dotati di spazi terrazzati.

La copertura è in parte a falde e in parte piana.

Il Programma costruttivo si compone dei seguenti elaborati:

TAV. 01 - Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico; Stralcio della mappa catastale; Stralcio della Variante al P.R.G., Documentazione fotografica dei luoghi

TAV. 01 bis - Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico; Stralcio della mappa catastale; Stralcio della Variante al P.R.G., Documentazione fotografica dei luoghi

TAV. 02 - Planimetria con indicazioni d'uso, Calcolo delle superfici.

TAV. 03 - Planimetria di progetto, Assonometrie, Conteggi urbanistici, Particolare sezione stradale

TAV. 04 - Profili di progetto.

TAV. 05 - Planimetria con evidenziazione dell'area a parcheggio pari a 1/10 della cubatura

TAV. 06 - Tipologie edilizie - Piante

TAV. 07 - Tipologie edilizie - Prospetti e sezioni

TAV. 08 - Planimetria generale con indicazione della rete idrica, Particolare locale autoclave e riserva idrica

TAV. 09 - Planimetria generale con indicazione della rete fognante (acque bianche e nere).

TAV. 10 - Planimetria generale con indicazione della rete di illuminazione;

ALL. A Relazione Tecnica

ALL. B	Norme tecniche di Attuazione
ALL. C	Relazione Geologica e geomorfologia
ALL. D	Piano <u>particellare</u> – Relazione di Stima-Elenco delle Ditte con calcolo indennità.

Tutto ciò premesso , al fine di dare riscontro alla delibera di Consiglio Comunale n.14 del 04/02/2009 avente ad oggetto “Indirizzi per l’approvazione dei programmi costruttivi presentato da cooperative edilizie e/o imprese” si prende atto che il programma costruttivo ricade in zona Ca del PRG, idonea per la realizzazione degli alloggi sociali finanziati.

Dal punto di vista dei rapporti con la proprietà dell’area la società Cooperativa Santa Barbara ha operato inizialmente in virtù di un accordo definito con la Società Alberghiera Turistica S.p.A. proprietaria dell’area con sede a Palermo, secondo il quale ad approvazione del progetto esecutivo, la cooperativa avrebbe proceduto all’acquisto dell’area; successivamente la Società SAT Siciliana Alberghi Turismo S.p.A. in liquidazione ha stipulato con la società cooperativa Santa Barbara a.r.l., un contratto preliminare di vendita, giusto atto in Notaio Masi del 31/07/2008 rep.n. 25080 racc.3455, registrato a Palermo il 06/08/2008 n. 7566 e trascritto il 06/08/2008 n.ri 48744/32591, integrato per la proroga dei termini di scadenza dal 31/12/2010 al 31/06/2011, dell’area edificabile in località Ciaculli, esteso mq.8000 ca, facente parte di una maggiore porzione di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Palermo foglio 90 particella n.62. In data 27/03/2012 è stato stipulato atto integrativo del contratto preliminare, non registrato, pertanto l’ufficio con nota prot. n. 705144 del 04/10/2012 ha invitato il Presidente della cooperativa edilizia a trasmettere il suddetto atto debitamente registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. In data 25/01/2013 con nota assunta al prot. di questo Servizio al n°68981 il Presidente della cooperativa edilizia ha trasmesso l’atto integrativo riformulato tra la cooperativa e la proprietà dell’area, debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria di Palermo.

Con nota prot. n°570443 del 04/09/2010 questo Ufficio ha trasmesso il programma costruttivo all’Ufficio del Genio Civile di Palermo, in duplice copia, per il parere ex art. 13 della L.64/74, rappresentando che il lotto su cui insiste detto programma è destinato dal vigente strumento urbanistico a zona Ca e che su detta area codesto Ufficio ha già rilasciato parere n. 9815 del 14/06/06 su altro programma costruttivo.

In data 12/11/2010 l’Ufficio del Genio Civile di Palermo, con prot. n.16004/2010 ha rilasciato parere favorevole annullando e sostituendo il precedente emesso in data 14/04/2008 con prot. n. 12121/07.

In data 26/01/2011 con nota prot. n. 67056 questo Ufficio ha trasmesso all’Ufficio del Genio Civile di Palermo, in duplice copia, per l’apposizione del medesimo parere di competenza, la tav. 1 bis nella quale è evidenziata l’area destinata a pubblica via di accesso al lotto, che sebbene ampiamente descritta ed indicata in tutti gli elaborati tecnici costituenti il programma costruttivo già vistato, non è rappresentata graficamente nella tav. 1 .

Con nota prot. n. 33735 del 18/04/2011, l’ufficio del Genio Civile a trasmesso la tav. 1 bis vistata dal medesimo parere rilasciato in data 12/11/2010 con prot.n. 16004/2010.

In data 29/06/2011 con nota prot. n. 487753 è stata chiesta l’esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.lgs 152/06 e ss.mm. e ii., trasmettendo la “Relazione motivata”

In data 07/12/2011 con nota prot. n. 75838, l’Assessorato regionale T.A. ha preso atto dell’esclusione dalla VAS del programma costruttivo e il Comune nel rispetto di quanto previsto dal D. lg 152/06 e ss.mm.ii ha reso pubblica la citata nota di esclusione nonché le motivazioni poste a base dell’esclusione sul sito del Comune di Palermo.

E’ stato predisposto lo schema di convenzione ai sensi dell’art.35 della L.865/71 che riguarda gli oneri a carico della Cooperativa S.Barbara per il diritto di superficie consistenti in:

- esproprio dell'area interessata dal programma costruttivo e dalla nuova viabilità di accesso al lotto,
- cessione gratuita delle aree destinate ai servizi e a viabilità pubblica,
- realizzazione della strada di accesso al lotto e delle urbanizzazioni primarie comprendenti anche il parcheggio ed il verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi al rilascio della concessione edilizia in applicazione dell'art.16, commi 2, 2bis, e 7 del D.P.R. 380/2001. L'art. 16 citato, infatti, al comma 7 individua le urbanizzazioni primarie, al comma 2 stabilisce che la realizzazione delle opere può essere scomputata, ed al comma 2 bis stabilisce che le urbanizzazioni in caso di piani esecutivi, siano a carico del titolare del permesso di costruire. Si richiama di seguito l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nei punti che interessano.

Comma 2. *La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.*
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Comma 2-bis. *Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.*
(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)

Comma 7. *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*
(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

A tal proposito è stata effettuata una valutazione dell'ammontare delle opere di urbanizzazione per le quali si prevede lo scomputo. Si sono adottati come prezzi unitari gli stessi utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la valutazione degli oneri di urbanizzazione concessori, come riportati nella delibera n 643 del 29/11/2011.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione di cui si prevede lo scomputo è dunque il seguente:

viabilità	mq 635,45	€82,78/mq	€52.602,55
parcheggio pubblico	mq472,52	€137,32/mq	€64.886,44
verde pubblico	mq846,46	€141,38/mq	€11.9672,5
rete illuminazione	n°6 pali	€ 2. 617,88/palo	€15.707,28
fognatura	ml 57,10	€230,16ml	€13.142,13
TOTALE			€266.010,9

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione che la cooperativa deve scomputare è il seguente:
€ 27,33 x 0,40 x mc 12.617,22 = €137.931,45

La Cooperativa dovrà impegnarsi a realizzare le opere a scomuto anche se queste ammontano ad una cifra maggiore di quella dovuta per gli oneri

Sono stati prodotti gli avvisi di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione di programma costruttivo ai sensi degli art.8, 9, 11 della L.10/91, e all'adozione della variante per la strada di accesso senza che siano pervenute osservazioni.

Per l'approvazione del programma costruttivo in argomento e della variante viaria il Settore Urbanistica aveva predisposto e trasmesso al Consiglio Comunale proposta di delibera n° 20 del 19/07/2011.

La suddetta proposta di delibera è stata restituita al Settore (con nota del 05/09/2011 prot. n. 616448) su richiesta dell'Assessore alla Pianificazione territoriale e mobilità, insediatosi in seguito al rinnovo degli organi istituzionali di governo della città. Infatti con nota prot. n. 40 del 31/08/2012 l'Assessore chiedeva il ritiro per sottoporre all'esame della nuova G.M. l'elenco completo di tutti gli atti deliberativi aventi per contenuto l'approvazione, revisione, ed aggiornamento dei programmi costruttivi, al fine di prenderne atto per il successivo inoltro al C.C., organo competente dell'adozione dei suddetti atti.

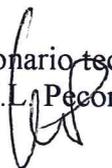
Considerato che:

- con nota della Prefettura, assunta al protocollo di questo Ufficio al n° 81814 del 30/01/2013 è stato acquisito che non sussistono a carico della Cooperativa cause di decadenza, di sospensione o di divieto ai sensi dell'art. 67 della L.159/2011;
- sono pervenute le autocertificazioni antimafia richieste.

Per quanto sopra detto, si ritiene di potere procedere alla formulazione della proposta di delibera di Consiglio comunale finalizzata a:

- individuare l'area interessata dal programma costruttivo, coincidente con p.lla 923 , e q.p. della part. 63 del foglio di mappa 90 del N.C.T. ai sensi della L.R. 22/96 e succ. modifiche e integrazioni per l'edilizia sociale finanziata dalla L79/78;
- Adottare la variante urbanistica relativa all'area ricadente nel catasto urbano al foglio 90 quota parte particella 63 dalla destinazione urbanistica vigente B2 ad area da destinare a viabilità pubblica.
- Approvare il programma costruttivo proposto dalla cooperativa edilizia Santa Barbara, costituito dagli elaborati elencati in premessa, ai sensi della L. R. 22/96 e succ. mod. per la realizzazione di n° 32 alloggi di edilizia sociale, Dichiarando la pubblica utilità ai sensi dell'art. 5 della L.R.1/86
- Assegnare in diritto di superficie alla cooperativa Santa Barbara per la realizzazione di n° 32 alloggi di edilizia sociale l'area oggetto del programma costruttivo contrassegnata con la p.lla 923 del foglio n.90 e quota parte particella 63 foglio 90.
- Approvare lo schema di convenzione allegato
- Dare mandato alla Segreteria Generale alla pubblicazione ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78
- Dare mandato al Settore Urbanistica alla trasmissione all'Assessorato Regionale dell'approvazione del presente atto

Il Funzionario tecnico
Arch. M.L. Pecoraino



Il Responsabile del procedimento
Ing. Graziella Pitrolo

