



COMUNE DI PALERMO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'
Servizio Urbanistica
PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.
(Costituita da n° 5 fogli, oltre il presente, e da n° 12 allegati)

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.

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

e-mail: g.pitrolo@urb.comune.palermo.it

ing. Graziella Pitrolo.

Li. 11/03/2013

IL DIRIGENTE

p.ditrapani@comune.palermo.it

Dott.ssa Paola Di Trapani

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO

e-mail: p.ditrapani@comune.palermo.it

...Dott.ssa Paola Di Trapani

VISTO: IL CAPO AREA

e-mail: v.vadala@comune.palermo.it

Arch. Valentina Vadala

DATA.....

VISTO: L'ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Ing. Tullio Guffrè

DATA 29 MAR 2013

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

IL RAGIONIERE GENERALE

DATA

Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle osservazioni di cui al Parere di regolarità Contabile e/o rese dal Segretario Generale:

osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. del

Parere di regolarità tecnica confermato SI :

NO

{ Gs nota mail prot. n° del

{ Gs nota mail prot. n° del

{ Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n°..... del

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

.....



SPDS HAM 8 S

Il Dirigente del Servizio Urbanistica del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

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



II DIRIGENTE

PREMESSO che:

Con nota n. 514529 del 09/07/2010 (ALL. 1) 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 (ALL. 2).

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", idonea per la realizzazione degli alloggi sociali finanziati.

Il lotto in questione è collegato alla via Ciaculli da un accesso viario che si innesta trasversalmente alla Via Ciaculli civico n. 28, in zona omogenea "B2" (ricadente in q.p. particella n.63 dello stesso foglio di mappa n.90) dalla quale hanno accesso anche alcuni edifici esistenti e sulla quale insiste un diritto di passaggio carrabile giusto rogito notarile di vendita del Notaio Adriana Purpura rep.n. 30882 (ALL 3).

Con riferimento pertanto alla ubicazione della zona residenziale e all'accesso al complesso è necessario contestualmente adottare la variante urbanistica relativa all'area ricadente in quota parte della p.lla 63 del foglio di mappa n.90 da zona B2 a viabilità pubblica.

Le caratteristiche tecniche del programma costruttivo, riportate nella Relazione Tecnica dell'Ufficio (ALL.4), sono di seguito riassunte:

L'area ricade nel foglio di mappa catastale del N.C.T. di Palermo n° 90 ed interessa quota parte della particella n°62 per una superficie complessiva di circa mq. 8.413,96. La destinazione urbanistica dell'area è zona omogenea "Ca", normata dall'art. 12 comma 3 e 4 delle N.T.A del PRG vigente, con densità territoriale paria a 1,5 mc/mq, ed estensione minima dei Piani esecutivi fissata in 10.000 mq; tuttavia, in caso di estensione dell'area tra 10.000 mq e 5.000 mq, per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il piano è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Il progetto è stato redatto in conformità a quanto sopra riportato.

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

Per quanto riguarda le aree da destinare agli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nella misura di 18 mq per abitante, il calcolo per il dimensionamento è stato effettuato sulla base di



popolazione insediabile pari a 188 abitanti, calcolato sulla base di mq $10.000 \cdot 1,5/80 = 187,5$ arrotondato a 188.

Il programma costruttivo, in considerazione della sua contiguità con un'area che il PRG destina all'istruzione, che risulta non raggiungibile in quanto interclusa tra lotti privati, prevede un ampliamento della suddetta area scolastica rendendola così raggiungibile dalla pubblica via che si prevede di realizzare in variante.

Le aree individuate per il soddisfacimento degli standards sono le seguenti:

Area per l'istruzione (11mq/ab)	mq 2.070,79
Area per spazi pubblici attrezzati a verde (4,5mq/ab)	mq 846,46
Area per parcheggi (2,5 mq/ab)	mq 472,52

Le suddette aree destinate agli standard ammontano a mq 3.389,77, superiori, sebbene di poco, a quelli ottenuti moltiplicando mq $18 \times 188 \text{ ab} = \text{mq } 3.384$.

Tali aree saranno cedute gratuitamente dalla Cooperativa unitamente alla viabilità di accesso al complesso residenziale di mq 125,45 (ml $6.00 \times 20,91$).

La Cooperativa dovrà realizzare le urbanizzazioni primarie pari a 7mq/ab consistenti nel parcheggio e nel verde attrezzato, oltre la viabilità di accesso e le opere a rete.

Il lotto destinato alla residenza è pari a mq 5.024,19, di cui mq 815,58 destinati a verde condominiale, mq 437,54 a viabilità pedonale privata, mq 628,73 destinati a viabilità a servizio della residenza; i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 sono realizzati a raso e ammontano a mq 1.264,58.

La tipologia edilizia è in linea, con edificio multipiano in cui gli appartamenti sono distribuiti ai piani in elevazione attorno ad un corpo scala ed ascensore.

Il progetto prevede la realizzazione di n.4 manufatti di altezza mt. 12,80, ognuno dei quali è composto da n.8 appartamenti.

Il Programma costruttivo si compone dei seguenti elaborati (ALL.5):

- TAV. 01 - Stralcio del rilievo aereofotogrammetrico, Stralcio della mappa catastale; Stralcio della Variante al P.R.G., Documentazione fotografica dei luoghi
- TAV. 01 bis - 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
- ALLB Norme tecniche di Attuazione
- ALL.C Relazione Geologica e geomorfologia
- ALL.D Piano particellare - Relazione di Stima-Elenco delle Ditte con calcolo indennità.

Con riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n.14 del 04/02/2009 avente ad oggetto "Indirizzi per l'approvazione dei programmi costruttivi presentati da cooperative edilizie e/o imprese" ed in particolare al p.to 2b del deliberato che così di seguita recita "... Potranno essere



presi in considerazione solo le richieste di approvazione di programmi costruttivi pervenuti da parte di cooperative edilizie e o imprese che documentino l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi. Tale assenso dovrà essere esibito all'atto della richiesta e dovrà consistere in un atto regolarmente registrato attestante la totale disponibilità all'uso dell'area" dalla documentazione presentata si evince che tale fattispecie è rispettata.

La Società proprietaria dell'area 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 dell'area oggetto del programma, 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.

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 al preliminare di vendita stipulato in data 31/07/2008, riformulato tra la Cooperativa e la Proprietà dell'area, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria di Palermo al n. 487/1T del 22/01/2013 (ALL6) .

CONSIDERATO che

Sono stati avviati e conclusi gli avvisi di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del programma costruttivo e della variante viaria ai sensi degli art.8, 9, 11 della L.10/91, senza che siano pervenute osservazioni.

Con nota prot. n°570443 del 04/09/2010 questo Ufficio ha trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, in duplice copia, per il parere ex art. 13 della L.64/74.

In data 12/11/2010 l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, con prot. n.16004/2010 ha rilasciato parere favorevole (ALL.7).

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.(ALL.8)

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 Reg.le T.A. ha preso atto dell'esclusione della Valutazione ambientale strategica del programma costruttivo per la realizzazione di 32 alloggi presentato dalla cooperativa S.Barbara in località Ciaculli a Palermo (ALL.9).

L'Ufficio Urbanistica, nel rispetto di quanto previsto dal D.L.vo 152/06 e ss mm. e ii., ha reso pubblica la citata nota di esclusione nonché le motivazioni poste a base dell'esclusione.

E' stato predisposto schema di convenzione ai sensi dell'art.35 della L.865/71(ALL 10) 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 a scomputo degli oneri di urbanizzazione della strada di accesso al lotto e delle urbanizzazioni primarie (parcheggio e verde pubblico) in applicazione dell'art.16, commi 2, 2bis,e 7 del D.P.R. 380/2001 (dettagliatamente esplicitato nella relazione istruttoria allegata al testo).

RILEVATO CHE

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.

Pertanto fermo restando le competenze del C.C., la G.M., con atto di indirizzo n. 155 del 22/10/2012 (ALL. 11) , ha preso atto anche del programma costruttivo in oggetto e ha dato mandato al Servizio Urbanistica di inoltrare la proposta deliberativa al competente organo consiliare, previa acquisizione delle informative prefettizie antimafia sugli organi rappresentativi e sui vari soci delle cooperative proponenti.

Con nota della Prefettura di Palermo, assunta al protocollo di questo Ufficio al n° 81814 del 30/01/2013, è stata acquisita comunicazione inerente la non sussistenza a carico della cooperativa di cause di decadenza, di sospensione o di divieto ai sensi dell'art. 67 della L.159/2011;

Sono state prodotte le autocertificazioni antimafia che risultano allegate al fascicolo presso l'Ufficio istruttore .

RITENUTO NECESSARIO

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 di pubblicare ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78
- Dare mandato al Settore Urbanistica di trasmettere all'Assessorato Regionale il presente atto per gli atti di conseguenza.

VISTI

- Il D. DIR n° 124/DRU del 13/03/02 e successive modifiche ed integrazioni di approvazione del P.R.G. vigente;
- Il finanziamento di cui alla L.79/78 per n°34 alloggi;
- Il parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L.64/74 dell'Ufficio del Genio Civile ;
- Lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L.865/71
- La Relazione istruttoria del Settore Urbanistica
- L'esclusione della Valutazione ambientale strategica ai sensi del D.lgs 152/06 e ss.mm. e ii.
- L'atto di indirizzo della G.M. n°155 del 22/10/2012



PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati:

- 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.
- Dare atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del bilancio né una maggiore spesa né una minore entrata, onde, ai sensi dell'art.12 della L.R.S. n.30/2000 e succ. mod. e int., non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile.

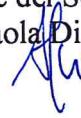


IL DIRIGENTE
Dott.ssa Paola Di Trapani



Il Dirigente del Servizio Urbanistica esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Paola Di Trapani



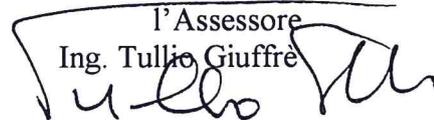
Il Dirigente Coordinatore del Settore/Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area
Arch. Valentina Vadalà



L'Assessore al ramo, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale

l'Assessore
Ing. Tullio Giuffrè



Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente responsabile di Ragioneria



