

## REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA  
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente  
Dipartimento Reg.le Urbanistica

## IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI i DD.II. 1 Aprile 1968, n.1404 e 2 Aprile 1968 n.1444;

VISTA la L.R. 27 dicembre 1978, n.71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;

VISTO il D.lgs n.152/2006 come modificato ed integrato dal D.lgs n.4 del 16 aprile 2008;

VISTO l'art.59 della L.R. n.6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", così come modificato dall'art.11, comma 41 della L.R. n.26 del 09 maggio 2012, nonché la deliberazione n.200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;

VISTO il foglio prot. n.283658 del 31 marzo 2014, a firma del Dirigente Servizio Urbanistica del comune di Palermo, pervenuto il 01 aprile 2014 ed assunto in pari in data al protocollo di questo Assessorato al n.7462, con il quale è stato trasmesso, per l'approvazione di competenza, atti ed elaborati relativi al Programma Costruttivo, ai sensi dell'art.25 della L.R. n.22/96, proposto dalla Cooperativa edilizia "Santa Barbara" per la realizzazione di n.32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. n.79/78, nel Comune di Palermo località Ciaculli e adozione della Variante viaria per l'accesso al lotto ai sensi della L.R. n.71/78, Cooperativa Edilizia "Santa Barbara";

VISTA la delibera del Consiglio Comunale di Palermo n.523 del 24 dicembre 2013 avente ad oggetto: "Approvazione Programma Costruttivo, ai sensi dell'art.25 della L.R. n.22/96, per la realizzazione di n.32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. n.79/87, nel Comune di Palermo, loc. Ciaculli e adozione della variante viaria per l'accesso al lotto ai sensi della L.R. n.71/78", con allegata proposta di delibera del 11 marzo 2013;

VISTI gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art.3 della L.R. n.71/78, relativi alla delibera consiliare n.523 del 24 dicembre 2013;

VISTA la certificazione prot. n.25044 del 13 gennaio 2014, a firma del Vice Segretario Generale del Comune di Palermo, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione attestante altresì la mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni, avverso l'approvazione del programma costruttivo e della variante ai sensi degli art.8, 9, 11 della L.10/91;

VISTE le nota prot. n.16004 del 12 novembre 2010, reso ai sensi dell'art.13 della L.n. 64/74, confermato con nota prot. n.33735 del 18 aprile 2011 anche per quanto riguarda la via d'accesso al lotto che non era stata precedentemente indicata e descritta negli elaborati grafici, con le quali l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha espresso parere favorevole;

VISTA la nota prot. n.75838 del 07 dicembre 2011, con la quale il Serv.1 VAS VIA dell'ARTA ha preso atto della esclusione dalla Valutazione Ambientale strategica;

VISTA la nota prot. n.9769 del 02 maggio 2014 con la quale l'U.O. 2.1 del Servizio 2/DRU di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente alla documentazione relativa alla variante in argomento, la proposta di parere n.03 del 30 aprile 2014, che di seguito parzialmente si trascrive:

<<...Omissis...

**Premesso che:**

il Comune di Palermo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n.124 del 13 marzo 2002 e successivo Decreto n.558 del 29 luglio 2002;

Omissis...

**Considerato che:**

- La Cooperativa edilizia Santa Barbara ha richiesto 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.11a 923 e quota parte della p.11a 63, essendo destinataria di finanziamento dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione, ai sensi della L.R. 79/78, per la realizzazione di 34 alloggi sociali;
- La Cooperativa edilizia ha la piena disponibilità dell'area atteso che la Società proprietaria "SAT Siciliana Alberghi Turismo S.p.A.", in liquidazione, ha stipulato con la società cooperativa Santa Barbara, 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 ai n.ri 48744/32591. In data 25/01/2013, il Presidente della cooperativa edilizia ha inoltre 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;

- 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.
- 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, normata dall'art. 12 comma 3 e 4 delle N.T.A. Le predette norme stabiliscono che: la densità territoriale è pari a 1,5 mc/mq; l'estensione minima dei Piani esecutivi è 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 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;
- Con riferimento pertanto alla ubicazione della zona residenziale e all'accesso al complesso è stato necessario adottare contestualmente la variante urbanistica relativa all'area ricadente in quota parte della p.la 63 del foglio di mappa n.90 da zona B2 a viabilità pubblica;
- 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 standard 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 una popolazione insediabile pari a 188 abitanti, calcolato sulla base di mq 10.000\*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 standard sono le seguenti:
  - Area per l'istruzione (11 mq/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 x 188 ab = mq 3.384. Tali aree saranno cedute gratuitamente dalla Cooperativa unitamente alla viabilità di accesso al complesso residenziale pari a mq 125,45 (ml 6.00 x 20,91). La Cooperativa dovrà realizzare le urbanizzazioni primarie, pari a 7 mq/ab, consistenti nel parcheggio e nel verde attrezzato (posti in adiacenza ad un'area per attrezzature d'interesse comune prevista dal vigente PRG), 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 di diverse quadrature (mq 109,64, mq 90,01, mq 74,72).
- Il progetto delle residenze è stato redatto tenendo conto delle norme stabilite dalle LL.RR. nn. 79/75, 95/77, 25/97:
  - Superficie abitabile mq 110 max
  - Superficie non residenziale mq 49,50 (45% della s.u. max)
  - Superficie garage o posti auto mq 25 max
  - Altezza utile abitabile m. 2,70 min;
- È stato predisposto schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. n. 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 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, 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).

Per quanto sopra premesso, visto e considerato:

**si esprime parere positivo**

sulla variante viaria (da zona B2 a viabilità pubblica) per l'accesso al lotto ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 523 del 24/12/2013, contestualmente all'adozione del Programma costruttivo per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziato con L.R. 79/78, nel comune di Palermo, località Ciaculli;

**VISTO** il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n.185 del 20 maggio 2014 che di seguito parzialmente si trascrive:

<< Omissis...

Vista la documentazione allegata al suddetto parere;

Sentito i relatori che hanno esposto i contenuti della proposta di parere resa favorevolmente dall'Ufficio;

Considerato che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere la proposta dell'Ufficio, che pertanto è parte integrante del presente voto;

Per quanto sopra il Consiglio esprime:

#### PARERE

favorevole all'approvazione della "Variante viaria per l'accesso al lotto, (da zona B2 a viabilità pubblica) ai sensi dell'art.4 della L.R. n.71/78, del Programma Costruttivo per la realizzazione di 32 alloggi di edilizia convenzionata nel Comune di Palermo in località Ciaculli, in conformità a quanto contenuto nella proposta di parere dell'U.O. 2.1, n.03 del 30 aprile 2014.>>;

RITENUTO di poter condividere il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il superiore voto n.185 del 20 maggio 2014, assunto in riferimento al parere della struttura dell'U.O. 2.1 del Servizio 2/DRU n.03 del 30 aprile 2014;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

#### DECRETA

- ART. 1) Ai sensi dell'art. 4 della L. R. n. 71 del 27 Dicembre 1978 e s.m.i. in conformità al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n.185 del 20 maggio 2014 è approvata la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Palermo relativa alla Variante viaria per l'accesso al lotto, (da zona B2 a viabilità pubblica) propedeutica al Programma Costruttivo per la realizzazione di 32 alloggi di edilizia convenzionata nel Comune di Palermo in località Ciaculli, ditta Cooperativa Edilizia "Santa Barbara", adottata con Delibera Consiliare n.523 del 24 dicembre 2013;
- ART.2) Fanno parte integrante del presente Decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato, oggetto di esame ai fini dell'approvazione della variante viaria di cui all'art.1:
- proposta di parere reso dell'U.O. 2.1 del Servizio 2/DRU n.03 del 30 aprile 2014;
  - parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n.185 del 20 maggio 2014;
  - delibera del Consiglio Comunale di Palermo n.523 del 24 dicembre 2013;
  - 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;
- ART. 3) La variante di cui al presente decreto dovrà essere depositata, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale competente e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'Albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- ART. 4) Il Comune di Palermo resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- ART.5) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione o notificazione, ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Palermo, - 5 GIU. 2014



IL DIRIGENTE GENERALE  
(Dott. Maurizio Pirillo)

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 6.2  
(Arch. Mario Tomasino)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 6  
(Arch. Daniela Grifo)