

## ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

DECRETO 5 giugno 2014.

**Approvazione di variante al piano regolatore generale  
del comune di Palermo.**

IL DIRIGENTE GENERALE  
DEL DIPARTIMENTO REGIONALE  
DELL'URBANISTICA

Visto lo Statuto della Regione;  
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 legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e suc-  
cessive 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 integra-  
to dal D.lgs n. 4 del 16 aprile 2008;

Visto l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio  
2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione  
ambientale strategica", così come modificato dall'art. 11,  
comma 41 della legge regionale n. 26 del 9 maggio 2012,  
nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la  
quale la Giunta regionale ha approvato il "modello meto-  
dologico" 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 l'1 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 competen-  
za, atti ed elaborati relativi al Programma costruttivo, ai  
sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 22/96, proposto  
dalla cooperativa edilizia "Santa Barbara" per la realizza-  
zione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati  
con legge regionale n. 79/78, nel comune di Palermo loca-  
lità Ciaculli e adozione della variante viaria per l'accesso  
al lotto ai sensi della legge regionale 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 legge regionale n. 22/96, per la realizzazione di n. 32  
alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con legge  
regionale n. 79/87, nel comune di Palermo, loc. Ciaculli e  
adozione della variante viaria per l'accesso al lotto ai sensi  
della legge regionale n. 71/78" con allegata proposta di  
delibera dell'11 marzo 2013;

Visti gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della  
legge regionale 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 depo-  
sito e pubblicazione attestante altresì la mancata presen-  
tazione di osservazioni e/o opposizioni, avverso l'approva-  
zione del programma costruttivo e della variante ai sensi  
degli artt. 8, 9, 11 della legge n. 10/91;

Vista la nota prot. n. 16004 del 12 novembre 2010, resa  
ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, confermata con  
nota prot. n. 33735 del 18 aprile 2011 anche per quanto  
riguarda la via d'accesso al lotto che non era stata prece-  
dentemente 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 7 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 2 maggio 2014, con la  
quale l'U.O. 2.1 del servizio 2/DRU di questo Assessorato  
ha trasmesso al Consiglio regionale dell'urbanistica, unita-  
mente alla documentazione relativa alla variante in argo-  
mento, la proposta di parere n. 3 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 realizza-  
zione di 32 alloggi su un'area localizzata a Ciaculli, rica-  
dente nel foglio di mappa n. 90, p.lla 923 e quota parte  
della p.lla 63, essendo destinataria di finanziamento  
dell'Assessorato regionale alla cooperazione, ai sensi della  
legge regionale n. 79/78, per la realizzazione di 34 alloggi  
sociali;

- la cooperativa edilizia ha la piena disponibilità del-  
l'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 preli-  
minare di vendita dell'area oggetto del programma, giusto  
atto in notaio Masi del 31 luglio 2008 rep. n. 25080 racc.  
3455, registrato a Palermo il 6 agosto 2008 n. 7566 e tra-  
scritto il 6 agosto 2008 ai n.ri 48744/32591. In data 25 gen-  
naio 2013, il presidente della cooperativa edilizia ha inol-  
tre trasmesso l'atto integrativo al preliminare di vendita  
stipulato in data 31 luglio 2008, riformulato tra la coope-  
rativa e la proprietà dell'area, debitamente registrato e tra-  
scritto presso la conservatoria di Palermo al n. 487/1T del  
22 gennaio 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 legge n. 10/91, senza che siano pervenute osservazio-  
ni;

- il lotto interessato dal programma costruttivo, di  
superficie complessiva di circa mq. 8.413,96, ricade secon-  
do il P.R.G. vigente in zona omogenea "Ca", idonea per la  
realizzazione degli alloggi sociali finanziati, normata dal-  
l'art. 12 comma 3 e 4 delle N.T.A. Le predette norme stabi-  
liscono 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 raggua-  
gliate 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.lla 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. n. 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  $10.000 \cdot 1,5/80 = 187,5$  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 standard sono le seguenti:

- area per l'istruzione (11 mq/ab) mq 2.070,79;

- area per spazi pubblici attrezzati a verde (4,5 mq/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 pertinenti previsti dalla legge n. 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 leggi regionali 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 lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 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 scampo degli oneri di urbanizzazione relativi al rilascio della concessione edilizia in applicazione dell'art. 16, commi 2, 2bis e 7 del D.P.R. n. 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 legge regionale n. 71/78 adottata con delibera di consiglio comunale n. 523 del 24 dicembre 2013, contestualmente all'adozione del programma costruttivo per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata, finanziato con legge regionale n. 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 legge regionale 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. 3 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. 3 del 30 aprile 2014.»;

Rilevata la regolarità della procedura seguita;

Decreta:

Art. 1

Ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 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 vistati 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. 3 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 giugno 2014.

PIRILLO

**(2014.24.1518)114**

DECRETO 9 giugno 2014.

**Approvazione di variante al piano regolatore generale del comune di Cinisi.**

#### IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'URBANISTICA

Visto lo Statuto della Regione;  
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 legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 3, comma 4, della legge n. 241 del 7 agosto 1990;

Visto l'art. 9 della legge regionale n. 40 del 21 aprile 1995;

Visto l'art. 68 della legge regionale n. 10 del 27 aprile 1999;

Visto l'art. 338 del R.D. 24 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002;

Visto il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n. 7 del 2 agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della legge regionale n. 7 del 19 maggio 2003;

Visto l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", come modificato dall'art. 11, comma 49, della legge regionale n. 26/2012, nonché la successiva 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. 14963 del 20 settembre 2013, pervenuto il 20 settembre 2013 ed assunto al protocollo di questo Assessorato in data 2 ottobre 2013 al n. 19826, con il quale il comune di Cinisi ha trasmesso, per l'approvazione di competenza, la delibera di consiglio comunale n. 88 del 24 ottobre 2012 con la quale è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata alle "Modifiche al P.R.G. - Ampliamento cimitero comunale con riduzione della fascia di rispetto da m. 200 a m. 50";

Visti gli atti di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 71/78, relativi alla delibera consiliare n. 88 del 24 ottobre 2012;

Vista la certificazione allegata alla delibera consiliare n. 88 del 24 ottobre 2012 - datata 8 marzo 2013 a firma del segretario generale del comune di Cinisi, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione nonché attestante la mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni avverso la variante in argomento;

Visto il parere reso dalla Soprintendenza BB.CC.AA in data 11 giugno 2012, prot. n. 1459/V111;

Visto il parere reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA in data 3 settembre 2013, prot. n.5566N111;

Visto il parere reso dall'ufficio del Genio civile di Palermo in data 7 agosto 2012, prot. n. 2922834, ai sensi dell'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64;

Vista la nota prot. n. 3083/D del 17 settembre 2013 del Dipartimento di prevenzione U.O. gestione emergenza;

Vista la nota prot. n. 6327 del 18 marzo 2014 con la quale l'U.O. 2.1 del servizio 2/D.R.U. di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio regionale dell'urbanistica, unitamente al fascicolo relativo, la proposta di parere n. 2 del 12 marzo 2014, resa ai sensi dell'art. 68 della legge regionale n. 10/99, che di seguito parzialmente si trascrive:

«...*Omissis*...

Premesso che:

- il comune di Cinisi è dotato di un piano regolatore generale approvato con decreto dirigenziale n. 1466/DRU del 20 dicembre 2006;

- con nota prot. n. 14963 del 20 settembre 2012, il comune di Cinisi ha trasmesso, in triplice copia, la delibera di consiglio comunale n. 88 del 24 ottobre 2012, avente ad oggetto: "Modifiche al P.R.G. - Ampliamento cimitero comunale con riduzione della fascia di rispetto da m 200 a m 50", con la quale è stata adottata la variante specificata in epigrafe, nonché gli atti relativi alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 3 della legge regionale n. 71/78;

- con nota prot. n. 8329 del 24 febbraio 2014, a firma del dirigente del servizio 1 VAS-VIA del Dipartimento regionale dell'ambiente, è stato espresso parere di non assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica nella considerazione che il comune di Cinisi, con nota prot. n. 1329 del 27 gennaio 2014, ha rinunciato alla verifica di assoggettabilità riguardante la riduzione della fascia di rispetto dell'area cimiteriale.

Considerato che:

- l'ampliamento in esame riguarda un lotto di terreno ceduto al comune a titolo gratuito, giusto atto notarile dell'8 ottobre 2008, rep. n. 53278, di forma pressoché trapezoidale, adiacente al cimitero esistente, situata a nord-ovest dello stesso, della superficie complessiva di mq 1.364,00, distinta in catasto al foglio di mappa n. 12, partt. 295-879, 880, 882, 883, 929, adiacente da due lati al cimitero e per gli altri due lati alla stradella di penetrazione proveniente dalla strada provinciale;