

REGIONE SICILIANA
COMUNE DI PALERMO
PROGRAMMA COSTRUTTIVO IN VIA PARUTA PER N.104
ALLOGGI SOCIALI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE CODIS,
GIUSTIZIA, LA TARTARUGA E SICILIA.
Programma Costruttivo approvato con D.A.R.T.A. n.431/DRU
dell'8/11/1999

V A R I A N T E A L P R O G R A M M A C O S T R U T T I V O

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Programma Costruttivo in argomento è stato redatto in considerazione di quanto stabilito in materia di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata – agevolata dall'art. 24 della Legge Regionale n° 22 del 06.04.1996 che ha snellito notevolmente le procedure per l'edilizia di tipo economico – popolare in sostituzione dell'art. 2 della L.R. 06.05.1981 n° 86.

Infatti l'art. 25 della L.R. n° 22/96, al fine di consentire l'utilizzazione dei finanziamenti assegnati per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata–agevolata, impone ai Comuni di approvare i programmi costruttivi di cui all'art. 5 della Legge Regionale 28.01.1986 n° 1 con le procedure, i termini e le modalità previste dal medesimo art. 5, e ciò nel caso in cui i Comuni, anche se obbligati a dotarsi di piani di zona o programmi costruttivi, ne siano ancora privi ovvero non dispongano all'interno del proprio territorio di sufficienti aree all'uopo destinate.

Tutti i Comuni, quindi, che si trovano nelle condizioni anzidette sono tenuti all'approvazione dei Programmi Costruttivi con le modalità di cui all'art. 16, comma 4°, della Legge Regionale n° 71 del 27.01.1978.

Gli enti e i soggetti interessati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata–agevolata possono presentare al Comune appositi Programmi Costruttivi, con allegato studio geologico preliminare, che devono essere sottoposti all’approvazione del Consiglio Comunale entro quarantacinque giorni dalla loro presentazione.

Nel caso in cui tale termine venga disatteso da parte dell’Amministrazione Comunale, l’Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente è obbligato, ai sensi dell’art. 5 della Legge Regionale n° 1/86, a provvedere in via sostitutiva tramite la nomina di un Commissario ad Acta.

Il Programma Costruttivo, a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale, deve essere sottoposto all’approvazione dell’Assessore Regionale per il Territorio e per l’Ambiente che, anche prescindendo dal parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica, decide in merito entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell’istanza oltre i quali, in caso di silenzio, il programma costruttivo deve intendersi approvato.

La nuova norma, integrata dalla Legge regionale n° 25/97, accelera notevolmente l’iter per l’attuazione dei programmi costruttivi finanziati, indicando chiaramente le procedure per l’assegnazione delle aree agli enti e ai soggetti interessati.

Ciò premesso il presente Programma Costruttivo prevede la localizzazione di alloggi sociali in un’area a tale scopo ritenuta idonea, ubicata tra la Via Filippo Paruta, la Via Oneto e la Via Saitta Longhi e servita da una ulteriore nuova via prevista nella Variante Generale al P.R.G. adottata dal C.C. con Delibera n° 45 del 13.03.1997.

Gli alloggi sociali vengono localizzati per conto delle Cooperative Edilizie “*Giustizia*”, “*Codis*”, “*Sicilia*”, e “*La Tartaruga*”, che sono state finanziate dall’Assessorato Regionale alla Cooperazione ai sensi della L. R. n° 25 del 24.07.1997 per complessivi n° 104 alloggi come segue:

- ◆ Coop.va “*Giustizia*” a r. l. per n° 16 alloggi;
- ◆ Coop.va “*Codis*” a r. l. per n° 24 alloggi;
- ◆ Coop.va “*Sicilia*” a r. l. per n° 20 alloggi;
- ◆ Coop.va “*La Tartaruga*” a r. l. per n° 44 alloggi

IL PROGRAMMA COSTRUTTIVO APPROVATO

a) Approvazione

Il Programma Costruttivo in oggetto è stato approvato dalla Direzione Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente in data 08.11.1999 con Decreto n.431/DRU, previa adozione da parte del Consiglio Comunale di Palermo con Delibera n.227 del 03.08.1999.

Esso prevede l'insediamento di n.104 alloggi sociali per edilizia agevolata di cui alla Legge Reg.le n.79/75 e Legge n.457/78.

L'area, come detto, risulta idonea per la localizzazione degli alloggi sociali finanziati per molteplici ragioni, e precisamente:

- è ubicata in una zona quasi tutta già edificata ed urbanizzata;
- è limitrofa ad altri insediamenti di Edilizia Economica e Popolare;
- non è interessata da colture agricole né tantomeno da vegetazione di pregio;
- il vigente P.R.G., adeguato alle prescrizioni del D.M. 1444/68, prevedeva all'epoca dell'intervento originario la destinazione urbanistica di "Verde Agricolo";
- la Variante Generale al P.R.G. adottata con Delibera C.C. n° 45 del 13.03.1997 e approvata con D.D.G. n.124/DRU del 13.03.2002 e n.558/DRU del 29.07.2002 prevede la destinazione di zona omogenea "C".

Il Programma Costruttivo è stato approvato per la localizzazione di n° 104 alloggi sociali nel rispetto della vigente normativa in materia e ha previsto, in conformità a quanto disposto dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, oltre agli spazi destinati a verde pubblico e parcheggio pubblico fruibili direttamente dal nuovo insediamento residenziale, anche le aree per le attrezzature e i servizi di interesse comune e/o per l'istruzione dal cedere al Comune, nella misura minima complessiva di 18,00 mq. per abitante, di cui 4,50 mq/ab. per verde, 2,50 mq/ab. per parcheggio e 11,00 mq/ab. per servizi generali.

b) Consistenza, ubicazione ed estremi catastali

L'area individuata presentava le caratteristiche prescritte dalla L.R. n° 22/96 in quanto la variante al P.R.G. comunale anzidetta destina tale area a zona C edificabile.

In tale Programma Costruttivo è stata prevista in totale la localizzazione dei n° 104 alloggi, oltre che di attrezzature e servizi pubblici in conformità agli standard previsti dal D.M. 02.04.1968 n° 1444.

L'area prescelta per la redazione del Programma Costruttivo ricade in Catasto nel Foglio di Mappa n° 65 ed interessava le particelle nn° 735 q.p. – 575 – 101 – 102 – 1420 – 103 – 104 – 106 q.p. – 582 – 1192 – 1162 q.p. – 1165 – 1191 – 1295 – 1190 – 1266 – 100 – 580 – 108 – 1189 – 1160 – 581 – 1161 per una superficie complessiva d'intervento pari a mq. 32.046,77.

L'appezzamento di terreno, pressoché pianeggiante, trova l'accesso principale da Via Filippo Paruta, ma è servito anche da due strade minori e precisamente da Via Saitta Longhi (traversa di Via Paruta) e dalla retrostante Via Oneto, oltre che da una nuova via prevista dalla variante al P.R.G.

Gli alloggi sociali, localizzati nell'area di intervento per conto delle Cooperative Edilizie "*Giustizia*", "*Codis*", "*Sicilia*" e "*La Tartaruga*", sono stati finanziati dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione ai sensi della L.R. n° 25 del 24.07.1997 per complessivi n° 104 alloggi come segue:

- ◆ Cooperativa "*Giustizia*" per n° 16 alloggi, di sup. utile fino a mq. 110 di cui ai finanziamenti ex Legge 79/75;
- ◆ Cooperativa "*Codis*" per n° 24 alloggi, di sup. utile fino a mq. 95 di cui ai finanziamenti ex Legge 457/78;
- ◆ Cooperativa "*Sicilia*" per n° 20 alloggi, di sup. utile fino a mq. 95 di cui ai finanziamenti ex Legge 457/78;
- ◆ Cooperativa "*La Tartaruga*" per n° 44 alloggi, di sup. utile fino a mq. 110 di cui ai finanziamenti ex Legge 79/75.

c) Dati dimensionali e metrici

Si riportano di seguito i dati caratteristici previsti in origine dall'intervento costruttivo:

- ◆ Superficie complessiva di intervento = mq. 32.046,77
- ◆ Area stralciata impegnata da edifici esistenti da salvaguardare = mq. 430,67
- ◆ Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq. 1,70
- ◆ Distanza minima dai confini = mt. 5,00
- ◆ Volume edificabile massimo:
mq. 32.046,77 x 1,70 = mc. 54.479,51
- ◆ Volumetria di progetto:
 - a) Residenza = mc. 44.530,02
 - b) Servizi = mc. 9.697,60
 - Totale = mc. 54.227,62
- ◆ Superficie fondiaria = mq. 18.472,77
- ◆ Indice di fabbricabilità fondiaria:
mc. 44.530,02/mq. 18.472,77 = mc/mq. 2,411
- ◆ Parcheggi privati relativi agli edifici (1 mq./10 mc.) = mq. 4.453,00
- ◆ Altezza massima = mt. 12,80
- ◆ Superficie coperta privata:
mq. 279,00 x 6 + mq. 246,00 x 6 +
+ mq. 290,25 x 6 = mq. 3.775,50
- ◆ Superficie impegnata dalla residenza:
[18.472,77 – (5.381+1.886+2.664)] = mq. 8.541,77
- ◆ Rapporto di copertura fondiario:
mq. 3.775,50/mq. 18.472,77 = 0,2044 = 20,44% < 25%
- ◆ Abitanti da insediare:
mc. 44.530,02/80 = n° 557
- ◆ Area minima per verde, parcheggi servizi pubblici:
n° 557 x 18,00 mq/ab = mq. 10.026
di cui:
 - a) Area per urbanizzazione secondaria

(servizi di interesse comune e/o attrezzatura scolastica): ab. 557 x 11,00 mq/ab	= mq. 6.127
b) Verde pubblico: ab. 557 x 4,50 mq/ab (aree reperite in progetto = mq. 2.506)	= mq. 2.506
c) Parcheggio pubblico: ab. 557 x 2,50 mq/ab (aree reperite in progetto = mq. 1.393)	= mq. 1.393
◆ Viabilità interna carrabile e parcheggi privati	= mq. 5.381
◆ Viabilità pedonale privata	= mq. 1.886
◆ Verde privato condominiale	= mq. 2.664
◆ Viabilità nuova di P.R.G.	= mq. 2.606
◆ Viabilità pubblica di Programma Costruttivo	= mq. 942
◆ Volumetrie di progetto:	
❖ Coop.va "Giustizia" (16 alloggi): mq. 279,00 x 12,80 x 2 =	= mc. 7.142,40
❖ Coop.va "Codis" (24 alloggi): mq. 246,00 x 12,80 x 3 =	= mc. 9.446,40
❖ Coop. "Sicilia" (20 alloggi) mq. 246,00 x (12,80 +(9,80x 2) =	= mc. 7.970,40
❖ Coop. "La Tartaruga" (44 alloggi): (mq. 292,29 x 3,80 + mq. 278,19 x x 9,00) x 3 = mc. 10.819,98 mq. 292,29 x 3,80 x 3 + + mq. 278,19 x (9,00 + 6,00 x 2) = <u>mc. 9.150,84</u> Sommano = mc. 19.970,82 <u>mc. 19.970,82</u>	
	Totale = mc. 44.530,02

d) Attrezzature e strade pubbliche previste

Il Programma Costruttivo prevede la realizzazione di due nuove strade pubbliche, di cui la prima, concepita in uno con la redazione del Programma Costruttivo, costituisce la viabilità di accesso dalla Via Paruta all'insediamento residenziale, mentre la seconda strada era prevista in P.R.G. come asse di collegamento tra la Via Oneto e la Via Paruta.

Va rimarcato che ciascuna Coop.va ha stipulato in data 12.07.2000 il relativo atto di convenzione col Comune, in base al quale le stesse Cooperative si sono impegnate a realizzare opere di urbanizzazione primaria a fronte di parte degli oneri di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione delle dette due nuove strade da cedere al Comune.

IL PROGRAMMA COSTRUTTIVO VARIATO

a) Consistenza ed estremi catastali

La variazione al Programma Costruttivo deriva dalla effettiva verifica della distribuzione delle particelle catastali e del rilievo del reale stato dei luoghi.

Per quanto attiene le aree di proprietà privata, tutte già acquisite e trasferite in proprietà al Comune di Palermo, si è riscontrata la presenza di edifici e/o costruzioni destinate a civile abitazione ovvero destinati ad usi diversi ma sempre a servizio della residenza.

Tali particelle, contrassegnate con i nn. 1161 (oggi 1873), 1160 (oggi 2084 e 2119) e 100, sono interessate dalla presenza di edifici prospicienti sulla Via Saitta Longhi per le prime due e sulla Via Paruta per la terza, per le quali i proprietari hanno richiesto la modifica dei perimetri d'esproprio al fine di salvaguardare le loro residenze oggetto peraltro di istanze di condono edilizio.

Per quanto attiene la particella n.ro 1192, inserita all'interno del perimetro del P.C. originario, si è proceduto alla relativa esclusione in quanto non aderente al reale limite del proprietario confinante, mentre è stata inserita la p.lla 1188 sempre per rettificare gli effettivi confini.

Una considerazione a parte merita l'intervento relativo alle aree interessate dalla superficie di sedime della nuova strada di P.R.G.

Infatti il Programma Costruttivo originario per tale strada, che con tracciato rettilineo congiungeva la Via Oneto con la Via Paruta in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, impegnava le particelle n.ri 1716, 592 e 585.

Da una verifica reale effettuata sui luoghi, viceversa, si è constatato che sulla particella 585 insiste, in corrispondenza dello sbocco su Via Paruta della nuova sede stradale prevista in P.R.G., un edificio abitato dai proprietari Sigg. Brusca Giovanna e Caravello Salvatore che non hanno aderito all'accordo bonario del procedimento espropriativo in considerazione del fatto che per tale immobile avevano avanzato in data 01.12.2004 due richieste di condono edilizio di cui al prot. del Settore Edilizia Privata n°47229 e n°47230.

Si rendeva quindi necessario redigere una variante al Programma Costruttivo che tenesse conto del reale stato di fatto dell'area di intervento. Tale variante, redatta dal sottoscritto in data 13.04.2004 e trasmessa al Settore Urbanistica in data 08.08.2004, apportava alcune modifiche al perimetro d'intervento, che tenevano fuori le costruzioni sopra menzionate esistenti lungo la Via Saitta Longhi, e ridisegnava il tracciato della nuova strada di P.R.G. nel secondo tratto che dal costruendo comparto residenziale sfociava sulla Via Paruta, apportando nel contempo variazioni alla consistenza superficiale dell'intervento.

Inoltre, per effetto della detta variante al Programma Costruttivo approvata in linea tecnica dall'Uff. Urbanistica il 03.03.2006, la sistemazione esterna di buona parte delle opere comuni previste originariamente, tra cui quelle relative ai tracciati stradali da cedere al Comune, veniva di fatto interessata da modifiche dovute principalmente alla effettiva verifica della distribuzione delle particelle catastali e del rilievo del reale stato dei luoghi.

Va ulteriormente sottolineato che, in sede di acquisizione delle aree interessate al Programma Costruttivo per l'attuazione delle procedure espropriative, le Cooperative mandatarie hanno dovuto acquisire, in applicazione alle norme allora vigenti previste dal Testo Unico sulle espropriazioni, la parte residuale della ex particella 1716 (oggi frazionata nelle particelle 1993-1994-2006-1995-1996-1881 e 1882) e la particella n.ro 107, che non erano comprese all'interno dell'intervento e che, a seguito del frazionamento eseguito per delimitare le aree di pertinenza di

ciascuna Cooperativa, oggi catastalmente sono contraddistinte catastalmente dalle p.lle n.ri 107 e 1882.

Tale relitto (p.lla 1882) ed il relativo fabbricato rurale (p.lla 107), già acquisiti a favore del Comune di Palermo, non possono essere urbanisticamente inseriti all'interno del comparto abitativo, ma possono essere inclusi nel Programma Costruttivo come aree per verde pubblico attrezzato in quanto tale è la loro destinazione nel vigente P.R.G.

A seguito della nuova perimetrazione dell'area di intervento, derivante dalle variazioni e dalle rettifiche sopra esposte, ed al fine di soddisfare nel contempo per compensazione il fabbisogno derivante dall'applicazione degli standards urbanistici di legge, era stata redatta la variante di cui sopra per cui l'area interessata ricadente nel Fg. Di Mappa n° 65, in variante al P.C. originario, interessava le particelle nn° 1891-1892-1893-1894-1889-1420-103-1887-1883-104-1879-1884-1880-1885-1888-1188-582-1161 q.p.-1160 q.p.-1189-580 q.p.-108-1191-1295-1190-100 q.p.-1266-1890-1895-1881-593 q.p.-592 q.p.-585 q.p., impegnando una superficie complessiva pari a mq. 32.250,96.

Tale variante al Programma Costruttivo, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n.150 del 26.07.2006, era stata trasmessa nel 2006 dal Settore Urbanistica all'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente, che in attesa di chiarimenti in merito alla sanabilità dell'immobile di proprietà Brusca/Caravello con nota 47211 del 21.06.2007 la rigettava.

A seguito del diniego alla variante da parte dell'A.R.T.A., con nota prot.n.496369 del 26.07.2007 il Settore Urbanistica invitava il Settore Edilizia Privata a relazionare in merito all'eventuale avvenuto rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile ricadente sul Fg. di Mappa n°65 – P.lla 585 di proprietà dei sigg. Brusca Giovanna e Caravello Salvatore.

Inoltre con nota prot.n.645649 del 09.10.2007 il Settore Urbanistica comunicava alle Coop.ve che il Settore Edilizia Privata, con nota prot.n.597770 del 19.09.2007, aveva fatto presente che per l'immobile in questione erano state presentate due istanze di condono edilizio non ancora definite, per cui rimanevano sospese tutte le procedure inerenti la

variante al P.C. in attesa del perfezionamento dell'istruttoria su tale condono da parte dell'Ufficio dell'Edilizia Privata.

A distanza di quasi tre anni è stata finalmente rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.18 del 31.03.2010 ai Sigg. Brusca Giovanna e Caravello Salvatore per la costruzione di loro proprietà ricadente sulla particella 585, atto che ha definitivamente escluso la realizzazione del secondo tratto – con andamento rettilineo - della prevista strada di P.R.G., con la conseguenza che non è più proponibile la variante al P.C. predisposta nel 2004.

Tale variante comunque modificava il tracciato della strada di P.R.G. nel secondo tratto che dalle aree di insediamento residenziale dell'intervento proponeva una deviazione ad S della strada tale da escludere dall'espropriazione la costruzione sanata dei Sigg. Brusca e Caravello.

A seguito delle numerose riunioni tenutesi presso il Polo Tecnico con i funzionari del Settore Urbanistica e col Capo Area è emersa la necessità di mantenere tale tracciato, proposto con la variante del 2004, che interessa quota parte di tutte e tre le particelle 592, 593 e 585 di proprietà Brusca/Caravello, indispensabile per completare il collegamento viario tra la Via Oneto e la Via Paruta.

Da recente, inoltre, con nota Prot.n.1242450 del 27.07.2016 il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo, a seguito di un'ultima riunione tenutasi in data 18.07.2006 presso la sede dell'Ufficio, in cui si è definitivamente concordato l'inserimento del tracciato ad S del 2° tratto della prevista strada di P.R.G. limitatamente alle procedure espropriative esonerando le Coop.ve dall'esecuzione delle relative opere stradali di detto 2° tratto, ha formalmente richiesto di ritrasmettere la presente variante, completa di tutti gli elaborati necessari aggiornati.

Inoltre, al fine di raggiungere gli standards di 18 mq/ab previsti dalla legge, si è proceduto da parte delle Cooperative ad acquisire in data 27.06.2013 con atti di cessione volontaria per pubblica utilità, in nome e per conto del Comune di Palermo, la parte residua dei terreni non ancora

espropriati, ricadenti sulle particelle n° 2110 (ex 735 q.p.) per mq. 448, n° 2120 (ex 1160) per mq. 300 e n° 580 per mq. 912.

Alla luce dei detti atti di compravendita è stata ridefinita la perimetrazione dell'intervento, che con l'acquisizione di altri 1.660 mq. (mq.448+300+912) da destinare a verde attrezzato e/o parcheggi, insieme alle superfici già espropriate in precedenza, soddisfa pienamente lo standard minimo di 18 mq/ab richiesto per le urbanizzazioni secondarie, confermando quindi la validità delle convenzioni stipulate in data 12.07.2000 col P.C. originario.

Le uniche aree ancora da espropriare risultano quelle interessate dal secondo tratto della Via nuova di P.R.G., che impegnano quota parte della particella 592 per mq. 584, quota parte della particella 593 per mq. 222 e quota parte della particella 585 per mq. 200, per una ulteriore superficie viaria che nel complesso assomma a mq. 1.006.

Pertanto, per effetto delle variazioni e delle rettifiche sopra esposte nonché a seguito del tipo di frazionamento eseguito per delimitare le aree di pertinenza di ciascuna Cooperativa (approvato dall'U.T.E. in data 26.02.2004 prot. n.65070), l'area d'intervento per l'attuazione del Programma Costruttivo, in variante al P.C. originario, ricade in Catasto sempre nel Foglio di Mappa n° 65 ed interessa, nel suo insieme, le particelle nn° 2110 (ex 735 q.p.) – 2020 (q.p. della ex 1891 derivante dalla ex 575/a) - 2021 (q.p. della ex 1891 derivante dalla ex 575/a) – 1892 (ex 575/b) – 2022 (q.p. della ex 1893 derivante dalla ex 575/c) – 1894 (ex 575/d) – 1895 (ex 575/e) – 2024 (q.p. della ex 1889 derivante dalla ex 101/a) - 2023 (q.p. della ex 1889, 1887 ex 1886/a già q.p. della 102/d e 1893, derivanti dalla ex 101/a) - 2026 (q.p. della ex 1889 derivante dalla ex 101/a) - 2027 (q.p. della ex 1887 derivante dalla ex 101/a) - 1890 (ex 101/b) — 1987 (q.p. della 1888 derivante dalla ex 1886/b già q.p. della 102/d) - 1883 (ex 102/a) – 1884 (ex 102/b) -1885 (ex 102/c) – 1887 (ex 1886/a già q.p. della 102/d) – 1988 (q.p. della 1888 derivante dalla ex 1886/b già q.p. della 102/d) - 1420 – 103 – 2004 (ex 104) – 1993 (q.p. della ex 1879 derivante dalla ex 1878/a già q.p. della 1716) – 1994 (q.p. della ex 1879 derivante dalla ex 1878/a già q.p. della 1716) – 2006 (q.p.

della ex 1879 derivante dalla ex 1878/a già q.p. della 1716) - 1983 (ex 582/a) – 1995 (q.p. della 1880 derivante dalla ex 1878/b già q.p. della 1716) – 1996 (q.p. della 1880 derivante dalla ex 1878/b già q.p. della 1716) – 1881 (ex 1878/c già q.p. della 1716) – 1188 – 1982 (q.p. della ex 582/b) - 1981 (q.p. della 582/b) - 1986 (q.p. della 582/b) – 2117 (ex 1191) – 2118 (ex 1295) - 108 - 1190 – 1266 – 580 – 1189 – 2120 (q.p. della ex 1160) – 1882 (q.p. della ex 1716) – 107 – 592 q.p. – 593 q.p. e 585 q.p., impegnando una superficie d'intervento complessivamente pari a **mq. 32.021,00**.

In particolare le dette particelle, a seguito dei frazionamenti effettuati e in conformità ai criteri di cui al Programma Costruttivo originario e ai relativi atti di convenzione stipulati dalle singole Cooperative in data 12.07.2000, sono così attribuite:

▪ Aree di pertinenza delle Cooperative (comparto abitativo):

a) Cooperativa “*Sicilia a r.l.*” (Edifici 12-13-14)

Particelle 1892-2020-2021 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H e campite in giallo, per una superficie di mq. 3.474,00;

b) Cooperativa “*Codis a r.l.*” (Edifici 9-10-11)

Particelle 2022-1894-2024-2023-2026-1420-103-2027 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere H-G-F-E-D-C-O-N-M-K-J-W e campite in verde, per una superficie di mq. 3.453,00;

c) Cooperativa “*Giustizia a r.l.*” (Edifici 7-8)

Particelle 2004-1993-1883-2006-1994 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere J-K-L-P-Q-R-S-T-U-V-W e campite in rosso, per una superficie di mq. 3.157,00;

d) Cooperativa “*La Tartaruga a r.l.*” (Edifici 1-2-3-4-5-6)

Particelle 1884-1988-1885-1188-1983-1995-1996 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere L-M-N-O-X-Y-Z-A₁-A₂-T-S-R-Q-P e campite in azzurro, per una superficie di mq. 7.564,00;

▪ Aree pubbliche per urbanizzazioni secondarie da cedere al Comune:

a) *Per servizi pubblici*

Particelle 1981 q.p.-1190 q.p.-580 q.p.-1189 q.p.-2120-108-2118-2117-1986-2110-1895-1890-1987 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere B-A₇-A₈-A₉-A₁₀-A₁₁-A₁₂-A₁₃-A₁₄-A₁₅-A₁₆-A₁₇-A₂₇-A₂₀ -A₂₁-A₂₆-A₂₅-Y-X e campite in verde, per una superficie di mq. 6.019,00;

b) *Per verde pubblico attrezzato*

Particelle 580 q.p.-1189 q.p.-1882-107 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere A₃-A₄-A₅-A₆ e dalle lettere A₁₇-A₁₈-A₁₉-A₂₀-A₂₇ e campite in verde con puntinato rosso, per una superficie di mq. 2.465,00;

c) *Per parcheggio pubblico*

Particelle 1981 q.p.-1190 q.p.-1266 contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere A₂₁-A₂₂-A₂₃-A₂₅-A₂₆ e campite in verde e tratteggio rosso, per una superficie di mq. 1.368,00;

▪ *Aree pubbliche per urbanizzazioni primarie (Strada di P.R.G. e Strada di P.C.) da cedere al Comune:*

a) *Strada di P.R.G. – 1° tratto*

Particella 1881 contornata nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere U-A₂-A₃-A₆ e campita in arancione, per una superficie di mq. 1.577,00;

b) *Strada di P.R.G. – 2° tratto*

Particelle 592 q.p. – 593 q.p. e 585 q.p. contornate nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere A₂-A₂₈-A₂₉-A₃ e campite in arancione, per una superficie di mq. 1.006,00;

c) *Strada di P.C.*

Particella 1982 contornata nella planimetria di cui alla Tav.2 dalle lettere Y-A₂₅-A₂₃-A₂₄-Z e campita in arancione, per una superficie di mq. 938,00.

La viabilità nuova di P.R.G., che consente un ulteriore accesso all'insediamento residenziale, impegna – come detto - per il 1° tratto rettilineo realizzato una superficie pari a mq. 1577,00 e per il 2° tratto ad S da realizzare una superficie pari a mq. 1006,00, per un totale di mq. 2.583,00 mentre la viabilità pubblica di Programma Costruttivo già

realizzata, che costituisce l'accesso principale al complesso edilizio ed ai servizi pubblici, impegna una superficie di mq. 938,00.

Complessivamente le sedi viarie pubbliche impegnano aree per complessivi mq. 3.521,00.

b) Dati dimensionali e metrici

Si riportano di seguito i dati caratteristici previsti nella presente variante al Programma Costruttivo:

- ◆ Superficie complessiva di intervento = mq. 32.021,00
- ◆ Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq. 1,50
- ◆ Distanza min. dai confini = mt. 5,00
- ◆ Volume edificabile massimo:
mq. 32.021,00 x 1,50 = mc. 48.031,50
- ◆ Superficie fondiaria
 - ❖ Coop.va "Giustizia" (16 alloggi) = = mq. 3.157,00
 - ❖ Coop.va "Codis" (24 alloggi) = = mq. 4.453,00
 - ❖ Coop. "Sicilia" (20 alloggi) = = mq. 3.474,00
 - ❖ Coop. "La Tartaruga" (44 alloggi) = = mq. 7.564,00

Sommano = mq. 18.648,00
- ◆ Altezza massima = mt. 13,00
- ◆ Superficie coperta privata (*per il computo vedi Tav.4*):
mq. 275,61 x 2 + mq. 242,58 x 6 + mq. 287,15 x 6 = mq. 3.729,60
- ◆ Rapporto di copertura fondiario:
mq. 3.729,60/mq. 18.648,00 = 0,20 = 20% < 25%
- ◆ Volumetrie di progetto (*per il computo vedi Tav.4*):
 - ❖ Coop.va "Giustizia" (16 alloggi):.....= mc. 6.945,36
 - ❖ Coop.va "Codis" (24 alloggi):.....= mc. 9.169,53
 - ❖ Coop. "Sicilia" (20 alloggi):.....= mc. 7.738,31
 - ❖ Coop. "La Tartaruga" (44 alloggi):.....= mc. 19.970,46

Totale = mc. 43.823,66
(< mc. 48.031,50)
- ◆ Indice di fabbricabilità fondiaria:
mc. 43.823,66/mq. 18.648,00 = mc/mq. 2,35

- ◆ Parcheggi privati relativi agli edifici (1 mq./10 mc.) = mq. 4.382,37
- ◆ Abitanti da insediare:
mc. 43.823,66/80 = 547
- ◆ Area minima per verde, parcheggi servizi pubblici:
n° ab. 547 x 18,00 mq/ab = mq. 9.846,00
di cui:
 - a) Area per urbanizzazione secondaria (servizi di interesse comune e/o attrezzatura scolastica):
ab. 547 x 11,00 mq/ab = mq. 6.017,00
 - b) Verde pubblico attrezzato:
ab. 547 x 4,50 mq/ab = mq. 2.461,50
 - c) Parcheggio pubblico:
ab. 547 x 2,50 mq/ab = mq. 1.367,50
- ◆ Aree per urbanizzazioni secondarie (per verde, pubblico, parcheggi pubblici e servizi) reperite in progetto (ricadenti sulle P.lle 1981-1190-580-1189-2120-108-2118-2117-1986-2110-1266-1895-1890-1987-1882-107) = mq. 9.852,00
(> mq. 9.846,00)
di cui:
 - a) Area per servizi pubblici (servizi di interesse comune e/o attrezzatura scolastica):
(ricadente sulle P.lle 1981 q.p.-1190 q.p.-580 q.p.-1189 q.p.-2120-108-2118-2117-1986-2110-1895-1890-1987) = mq. 6.019,00
(> mq. 6.017,00)
 - b) Verde pubblico attrezzato:
(ricadente sulle P.lle 580 q.p.-1189 q.p.-1882-107) = mq. 2.465,00
(> mq. 2.461,50)
 - c) Parcheggio pubblico:
(ricadente sulle P.lle 1981 q.p.-1190 q.p.-1266) = mq. 1.368,00
(> mq. 1.367,50)
- ◆ Nuova viabilità pubblica da cedere al Comune = mq. 3.521,00
di cui:

- a) Viabilità nuova di P.R.G. – 1° tratto
(ricadente sulla P.IIa 1881) = mq. 1.577,00
- b) Viabilità nuova di P.R.G. – 2° tratto
(ricadente sulle P.IIe 592 q.p.-593 q.p.-585 q.p.)= mq. 1.006,00
- c) Viabilità pubblica di Programma Costruttivo
(ricadente sulla P.IIa 1982) = mq. 938,00

c) Reti e sottoreti per impianti ed allacci

Le Cooperative a tutt'oggi hanno attivato tutte le procedure tecnico-amministrative connesse agli allacciamenti delle diverse utenze collettive con tutti gli Enti interessati alla fornitura dei relativi servizi (Enel, Amap, Amg, Telecom, UGAF comunale ecc.) e, a seguito di specifici sopralluoghi e degli adempimenti consequenziali alle direttive tecnico-esecutive impartite dai vari Enti e messi in atto dalle stesse Cooperative, sono stati modificati i punti di appresamento lungo le pubbliche vie e di conseguenza per i tracciati delle sottoreti del comparto si sono determinate sostanziali variazioni alle previsioni progettuali originarie.

In particolare l'Unità Operativa Allacci Fognari del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palermo ha autorizzato le Cooperative interessate all'immissione dei liquami domestici nella fognatura dinamica esistente in Via Paruta con Autorizzazione UGAF/2007 n° 059 del 06.02.2007.

Considerando che le Cooperative interessate a tutt'oggi hanno già da tempo ultimato gli edifici sociali e completato i lavori delle opere comuni, compreso quelle relative alla definizione delle strade pubbliche di P.C. e di P.R.G. (quest'ultima limitatamente – come concordato – al primo tratto che dalla Via Oneto fronteggia l'insediamento abitativo del comparto fino alla strada interna denominata "strada 3"), si ha l'esigenza di definire e completare dal punto di vista tecnico-amministrativo l'iter approvativo della presente variante al fine di procedere al collaudo delle opere pubbliche realizzate in base alle indicazioni impartite dal Settore Manutenzione – Servizio Strade e Fognature e quindi cederle al patrimonio indisponibile del Comune.

Inoltre, al fine di venire incontro alle richieste dell'ENEL, è stata realizzata una Cabina di trasformazione per l'energia elettrica, oltre alla rete di MT di collegamento con la rete esistente in via Paruta, che è stata ceduta dalle Cooperative a titolo gratuito all'ENEL tramite il Settore Risorse Immobiliari del Comune.

Oltre alle numerose variazioni interne connesse alle reti e alle modifiche di carattere tecnico introdotte all'interno dei vari lotti per adeguamento alla variata sistemazione delle aree, sono state ristudiate le livellette delle strade carrabili interne e quindi anche quelle delle strade pubbliche (Strada di P.C. e nuova Strada di P.R.G.) ad esse inevitabilmente connesse.

Conseguentemente sono state modificate le pendenze ed il posizionamento delle reti e sottoreti di servizio a queste connesse.

La pavimentazione delle **strade carrabili** sia interne che esterne è stata realizzata in conformità a quanto previsto nel progetto originario, ovvero con finitura in conglomerato bituminoso.

La **larghezza delle carreggiate** stradali è variabile, ovvero:

- Strade interne: si ha una larghezza della strada principale, denominata "strada 1", pari a mt.7,00 e larghezze variabili da un minimo di mt.3,50 ad un massimo di mt.6,00 per le altre strade;
- Strade esterne: per la strada di P.R.G. si ha una larghezza di mt.9,00 e per la strada di P.C. si ha una larghezza pari a mt.8,00.

Per i **marciapiedi**, viceversa, per i quali tra l'altro sono stati previsti idonei scivoli per disabili, si sono adottate le seguenti caratteristiche:

- Marciapiedi interni: *orlatura* in cgl. cementizio vibrato in elementi prefabbricati larghi cm.25; *pavimentazione* in mattoni di cemento di vari colori (grigio chiaro, grigio scuro, rosso) e di varie pezzature (cm.30x30 e cm.15x25); *larghezza* pari a mt.1,75 per la strada principale n.1 e di dimensioni variabili per le altre strade interne;
- Marciapiedi esterni lungo le strade pubbliche: *orlatura* in cgl. cementizio vibrato in elementi prefabbricati larghi cm.25; *pavimentazione* in cemento liscio previo sottofondo in pietrisco e strato cementizio;

larghezza pari a mt.1,50 per la strada di P.R.G. e di mt.1,50 e mt.0,50 per la strada di P.C.

I **muretti di recinzione**, sia quelli delle villette interne che lungo il perimetro esterno su strade pubbliche, sono rivestiti (i primi sul paramento esterno ed i secondi su quello interno) con elementi rettangolari di cotto e preservati con copri muretto ad U anch'esso in cotto.

Il muro di recinzione che chiude la strada a fondo cieco di P.C., in cui sono collocati il cancello carrabile ed il cancelletto pedonale, che determinano l'ingresso al comparto abitativo dalla Via Paruta, è rivestito come sopra anche sul paramento esterno.

Tutte le aree interne a verde del comparto e quelle destinate a gioco bambini risultano abbellite con piante, siepi, essenze arboree, panchine e quant'altro mentre lungo i marciapiedi delle strade pubbliche sono state previste con intervallo regolare aiuole quadrate per l'impianto di alberi di alto e/o medio fusto a cura del Comune.

Per quanto riguarda la **rete delle acque bianche**, esse vengono smaltite tramite una condotta fognaria $\phi 315$ in PVC-U a parete strutturata che corre lungo la Via nuova di P.R.G. e, tramite un tratto interno che percorre la strada interna al comparto denominata 3, si ricollega al ramo che corre lungo la strada principale del comparto denominata 1 e, percorrendo longitudinalmente la strada di P.C., scarica nella condotta fognaria dinamica comunale esistente in Via Paruta. Quando verrà in futuro eseguito il secondo tratto della strada di P.R.G., in proseguimento al primo tratto oggi già realizzato dalle Cooperative interessate al P.C., che dal comparto sfocerà in Via Paruta, la condotta principale della via pubblica verrà prolungata e quindi il ramo fognario che corre lungo la strada interna 3 resterà solamente a servizio del comparto abitativo.

Per la rete fognaria pubblica delle acque bianche si hanno:

- Nel 1° tratto della Via di P.R.G. n.10 pozzetti e n.15 caditoie in cgl cementizio;
- nella Via di P.C. n.4 pozzetti e n.8 caditoie in cgl cementizio.

Le **acque nere** del comparto vengono scaricate tutte sul ramo principale che corre lungo la strada interna 1, che con condotta indipendente realizzata lungo la Via d P.C., in cui vengono previsti n.4 pozzetti di ispezione affiancati a quelli delle acque bianche, scarica direttamente nella condotta fognaria dinamica comunale esistente in Via Paruta.

Per quanto riguarda l'**impianto di illuminazione delle strade pubbliche**, dietro direttive impartite dal Settore Manutenzioni e dall'AMG, si è realizzato quanto segue:

- Strada di P.R.G. – 1° tratto: *n°11 pali* in lamiera d'acciaio posti su entrambi i lati in maniera sfalsata con interasse di circa 24,00 mt., di altezza H= mt.8,00 fuori terra, con apparecchio d'illuminazione AEC Kaos 1 VP e lampada a scarica a ioduri metallici con bruciatore ceramico tipo Cosmopolis (CPO-TW PGZ12 ottica ST e armatura IP66 in classe II) a luce bianca calda da 140 W, con fondazione idonea e pozzetto di ispezione; *circuito* chiuso con cavidotti corrugati interrati Ø110 e cavi FG7R 2x4 corredato da pozzetti rompitratta carrabili e quadro elettrico opportunamente collocato in zona baricentrica a ridosso della recinzione perimetrale del comparto.

Strada di P.C.: *n°7 pali* in acciaio posti su entrambi i lati in maniera sfalsata con interasse di circa 24,00 mt., di altezza H= mt.8,00 fuori terra, con apparecchio d'illuminazione AEC Kaos 1 VP e lampada a scarica a ioduri metallici con bruciatore ceramico tipo Cosmopolis (CPO-TW PGZ12 ottica ST e armatura IP66 in classe II) a luce bianca calda da 140 W, con fondazione idonea e pozzetto di ispezione; *circuito* chiuso con cavidotti corrugati interrati Ø110 e cavi FG7R 2x4 corredato da pozzetti rompitratta carrabili.

Palermo, 29 agosto 2016

Il Professionista
(Ing. Agostino Pantè)