



# COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 520 DEL. 23/12/2013

Sessione: .ordinaria

Seduta: pubblica

OGGETTO:

Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima  
a Feudo Petix a Emillas

L'anno duemilatredici il giorno *ventitré* del mese di *d'embre* alle ore *11.30*  
nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio  
Comunale di questa Città, sotto la presidenza del Cons. *Salvatore Orlando - Pres.* con la partecipazione  
del <sup>V</sup> Segretario Generale *Dot. Giuseppe Saeep*.

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1) ALUZZO	Federica			26) LOMBARDO	Maurizio		
2) ANELLO	Alessandro			27) LO NIGRO	Gaspere		
3) BERTOLINO	Francesco			28) MANGANO	Alberto		
4) BONVISSUTO	Serena			29) MANIACI	Giuseppe		
5) BRUSCIA	Felice			30) MAZZOLA	Francesco		
6) CALI'	Giorgio			31) MILAZZO	Giuseppe		
7) CALO'	Salvatore			32) MINEO	Andrea		
8) CARACAUSI	Paolo		a	33) MONASTRA	Antonella		a
9) CATALANO UGDULENA	Juan Diego			34) OCCHIPINTI	Filippo		
10) CLEMENTE	Roberto		a	35) ORLANDO	Salvatore		
11) CUSUMANO	Giulio		a	36) PICCIONE	Teresa		a
12) DI PISA	Carlo			37) PIZZUTO	Cosimo		
13) FARAONE	Giuseppe			38) PULLARA	Massimo		
14) FEDERICO	Giuseppe			39) RUSSO	Girolamo		
15) FERRARA	Fabrizio			40) SALA	Antonino		a
16) FIGUCCIA	Angelo			41) SANLORENZO	Luigi		
17) FILORAMO	Rosario		a	42) SCAFIDI	Giuseppa		
18) FINAZZO	Salvatore			43) SCARPINATO	Francesco		a
19) GALVANO	Nicolò		a	44) SCAVONE	Aurelio		
20) GELOSO	Giovanni			45) SPALLITTA	Nadia		
21) LA COLLA	Luisa			46) TANTILLO	Giulio		
22) LA COMMARE	Pietro			47) TORTA	Fausto		
23) LA CORTE	Orazio			48) TRAMONTANA	Pia		
24) LEONARDI	Sandro		a	49) VERONESE	Alessandra		
25) LO CASCIO	Giovanni		a	50) VINCI	Rita		a
Totale N.						38	12

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Visto l'allegato foglio pareri;

Preso atto dell'O.d.G., presentato dal Cons. Mangano ed altri, che si allega al presente provvedimento per formarne parte integrante.

Preso atto della votazione, espressa sul superiore O.d.G. a voti palesi e per alzata di mano, **il cui esito favorevole**, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori: Mazzola, Scafidi e Milazzo, è il seguente:

Presenti	n°39
Votanti	n°39
Votano SI	n°39

### **L' O.d.G. è approvato**

Si dà atto che escono dall'aula i Conss. Filoramo e Caracausi, mentre entra il V. Presidente Spallitta (presenti n. 38).

Dopo opportuna discussione, il cui contenuto risulta riportato nel separato processo verbale della seduta odierna;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione resa e verificata nei modi e forme di legge, con il seguente risultato:

Presenti	n°38
Votanti	n°34
Votano SI	n°34
Astenuti	n°04 (Orlando, Spallitta, Occhipinti, Tantillo)

## DELIBERA

La proposta di deliberazione riguardante l'oggetto è approvata e fatta propria.



**COMUNE DI PALERMO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'**  
 Servizio Urbanistica

**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.**

*(Costituita da n° \_\_\_\_\_ fogli, oltre il presente, e da n° \_\_\_\_\_ allegati)*

**OGGETTO: Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima" a Fondo Petix a Cruillas**

**PROPONENTE**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*(arch. Giovanni Sarta)*  
*g.sarta@comune.palermo.it:*

Li.....27 NOV 2013

IL DIRIGENTE/IL FUNZIONARIO

*(Dott. Paola Di Trapani)*

*p.ditrapani@comune.palermo.it*

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art. 4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n° 198/2013)

VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto, e dell'azione amministrativa

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*(Dott. Paola Di Trapani)*

*p.ditrapani@comune.palermo.it*

DATA.....27 NOV 2013

VISTO:

IL CAPO AREA

*(Dott. Paola Di Trapani)*

*p.ditrapani@comune.palermo.it*

VISTO: L'ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'

Ing. *Fulvio Giuffrè*

DATA ..... - 2 DIC 2013 .....

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

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

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

DATA 11/12/13

IL RAGIONIERE GENERALE

*Dott.ssa Carmela Agnello*

**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° 520 del 23/12/2013

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

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

**OGGETTO: "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima" a Fondo Petix a Cruillas**

## II DIRIGENTE

**Premesso che:**

- 
- L'attuazione delle attrezzature collettive ed, in particolare, delle zone IC1 – Chiese e centri religiosi", è disciplinata dagli articoli 19 (Zone F) e 24 (Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
  - Il comma 3 dell'art.19 prevede che:  
*"I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere".*
  - Il comma 4 dell'art.19 prevede inoltre che:  
*"Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, per le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 ed F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 ed F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, ed F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 e F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti.*
  - L'ultimo periodo del comma 4 dell'art.24 delle N.T.A. del PRG riporta quanto segue:  
*"Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art. 19."*
  - In caso di progetto difforme alle previsioni di Piano è possibile utilizzare le procedure previste dall'art. 19 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 327/2001 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* – come modificato dal D.Lgs. n. 302 del 2002, che recita:  
**Art. 19. L'approvazione del progetto**
    - ✓ 1. *Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti. (L)*
    - ✓ 2. *L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico. (L)*
    3. *Se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte della autorità competente è trasmesso al consiglio comunale, che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico. (L)*
    4. *Nei casi previsti dai commi 2 e 3, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia. (L)*

## Atteso che:

- L'Arcidiocesi di Palermo – Ufficio Beni Culturali, Tecnico ed edilizia di Culto, con nota n.P117/CH00 del 06.03.2013 (ALLEGATO 1), avendo elaborato un progetto per "*Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima*" a Fondo Petix – Cruillas, che, considerata la necessità di fornire una risposta adeguata alla parrocchia, che insiste in un'area che conta 17.289 abitanti, risulta difforme ad alcuni parametri del P.R.G., chiede al Sindaco che il progetto del venga approvato in deroga al PRG.  
La nota è trasmessa al Settore Pianificazione Territoriale, che la assume al protocollo con n.205343 del 12.03.2013.
- Con nota del 06.03.2013, assunta al protocollo del Settore Pianificazione il 12.03.2013 con n.19.5420 del 08.03.2013 (ALLEGATO 2), il Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da Lima, Don Giovanni Maggiore, considerata la difformità del progetto ai parametri di PRG, richiede al Settore Pianificazione Territoriale, indicazioni sulla procedura necessaria per ottenere l'approvazione del Progetto del Nuovo Complesso Parrocchiale in deroga al PRG.
- Con nota assunta al protocollo con n.581624 del 09.07.2013, (ALLEGATO 3) Il Direttore dei Beni Culturali Ecclesiastici della Arcidiocesi di Palermo, trasmette, al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, copia degli elaborati del progetto del "*Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima*", di seguito elencati:
  - D.A.01 Relazione Generale;
  - D.A.02 Relazione Tecnica;
  - P01 Inquadramento generale;
  - P02 Pianta piano Chiesa
  - P03 Pianta piano Interrato e piano tipo dei locali Catechesi
  - P04 Pianta copertura;
  - P05 Prospetti;
  - P06 Sezione AA e BB;
  - P07 Vista assonometrica;
  - P08 Foto plastico.
- Con nota n.287/P117/CH00755 del 20.08.2013, (ALLEGATO 4) assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità con n.690500 del 22.08.2013, l'Ufficio Beni Culturali, Tecnico ed edilizia di Culto" dell'Arcidiocesi di Palermo, in riferimento al progetto trasmette copia della relazione geologica e con nota n.345/P117/ch00 del 12.09.2013 (ALLEGATO 5), assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità con n.753186 del 13.09.2013, copia della relazione geologica integrativa, ai fini della richiesta di parere ai sensi dell'art.13 della l.64/74.
- Con nota n.347/P117/ch00/60 del 20.09.2013, assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale con n.778365 del 23.09.2013, (ALLEGATO 6), Il Direttore dei Beni Culturali Ecclesiastici della Arcidiocesi di Palermo, trasmette, al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, copia della Relazione Tecnica (elaborato D.A.02) e della Pianta Piano Chiesa (elaborato P02) adeguati alle indicazioni fornite dal Servizio Urbanistica (parcheggio pertinenziale e corretta computazione die volumi).
- Con nota assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale con n.842241 del 11.10.2013, (ALLEGATO 7), il Parroco della Parrocchia di S. Rosa da Lima trasmette al Servizio Urbanistica:
  - N.6 copie del progetto preliminare (ALLEGATO A) ;
  - Copia fotostatica dell'atto di concessione n.476 del 31.12.1990 inerente l'edificio esistente sul lotto (ALLEGATO 8);

- Copia fotostatica dell'autorizzazione attinente il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente 04/10/1991 (ALLEGATO 9).
- Con nota assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale con n.966715 del 19.11.2013, (ALLEGATO 10) il Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da Lima trasmette lo schema di convenzione (ALLEGATO B), ai sensi degli art. 19 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

#### Ritenuto che:

- Il progetto insiste in prossimità della Borgata di Cruillas in un'area libera, che il PRG destina a zona "IC1 – Chiese e centri religiosi", collocata all'interno dell'insediamento residenziale intensivo che si è sviluppato a margine di via Filippo Brunelleschi, a nord del quartiere CEP.
- Il sistema degli insediamenti urbani di recente formazione è caratterizzato da una carente dotazione di opere di urbanizzazione, soprattutto per quanto attiene le attrezzature collettive, a fini sociali, per lo sport ed il tempo libero, oltre che di significativi luoghi di aggregazione.
- L'area, individuata al catasto alla particella n.7588 del foglio 38, di complessivi mq 3.924 è localizzata tra le vie Eustachio Catalano e Fondo Petix.
- All'interno del perimetro dell'area individuata dal PRG insiste un immobile, a sei elevazioni di mc 2.055,86, con superficie coperta di mq 204, realizzato a seguito del rilascio della concessione n.476 del 1990 (ALLEGATO 8) sul quale è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso con provvedimento del 04/10/1991 (ALLEGATO 9) ed attualmente in parte adibita a Parrocchia.
- Il progetto prevede una chiesa "a tre bracci", con l'altare all'incrocio dei due bracci minori e la navata principale accessibile direttamente dall'ingresso principale. L'aula, di complessivi mq 830 circa, possiede un'altezza di circa dieci metri e comprende, oltre all'altare, la penitenziera e la fonte battesimale. A lato dell'ingresso principale è prevista una cappella feriale. Al piano ribassato, collocato sotto l'aula, sono previsti i locali per le attività collettive che comprendono un salone polifunzionale per 150 posti, aule per la catechesi, servizi igienici, locali tecnologici I servizi parrocchiali (sagrestia, archivio, ufficio parrocchiale, servizi igienici) sono invece sistemati al piano terra dell'edificio esistente. Parte del piano superiore è invece destinato a residenza del parroco. Nello spazio esterno si prevede, oltre al sagrato, un'area a parcheggio, delle aree a verde e un campo di gioco da *basket*.
- Considerato che l'area interessata è l'unica prevista dal PRG in prossimità del rilevante insediamento residenziale presente nel territorio e la conseguente necessità di soddisfare in questa area le esigenze della Parrocchia, il progetto è stato elaborato in difformità ai parametri di rapporto di copertura ed indice di piantumazione.
- Il progetto possiede le seguenti caratteristiche urbanistiche:
  - Superficie lotto: mq.3.923,42
  - Superficie edificio esistente: mq 204;
  - Superficie coperta Chiesa: mq 1.000,62
  - Superficie coperta complessiva: mq 1.204,62
  - Rapporto di copertura: 31%
  - Volume ammissibile: mc 11.770,26
  - Volume edificio esistente: mc 2.055,86
  - Volume di progetto: mc 8.490,08
  - Volume complessivo: mc 10.545,94
  - Densità edilizia: 2,69 mc/mq
  - Superficie non coperta: mq 2.718,80
  - Area a verde: mq 488,92

- o Indice di piantumazione: 18%
- o Parcheggio pertinenziale mq 1.152

#### **Posto che:**

- Considerata la difformità alla normativa di piano e la conseguente necessità di ricorrere ad una procedura di variante, con nota n.647742 del 31.07.2013 (ALLEGATO 11) il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, chiede, all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, se, considerato che la difformità al PRG consiste nel mancato rispetto dei soli parametri urbanistici, se è necessaria la preliminare acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della L.64/74.
- Con nota n.710405 del 02.09.2013 (ALLEGATO 12) il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità invia al Servizio VAS VIA del DRA ARTA, copia della relazione motivata ai fini della esclusione da VAS e copia degli elaborati di progetto.
- Considerato che l'Ufficio del Genio Civile non ha riscontrato la richiesta di parere effettuata dal Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità con nota n.647742/2013, sopra richiamata, il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità con nota n. 762119 del 17.09.2013, (ALLEGATO 13) trasmette il progetto e relative relazioni geologiche, all'Ufficio del Genio Civile per il parere da rendere ai sensi dell'art.13 della L.64/74.
- Con nota n.265804/13 – 288602/13, prot. Uscita 305554 del 14.10.2013, assunta al protocollo del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità con n.962294 del 18.11.2013, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo rilascia il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi della L.64/74 (ALLEGATO 14), con prescrizioni e raccomandazioni.

#### **Rilevato che:**

- Tra le attrezzature collettive disciplinate dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, le Chiese presentano particolari peculiarità. Contrariamente a quanto accade per la maggior parte delle altre attrezzature, queste debbono necessariamente svilupparsi su di un unico livello. All'Aula, infatti, che costituisce il principale locale da prevedere e che generalmente e tradizionalmente si sviluppa con notevole altezza, presenta una copertura che si connota spesso come il principale elemento caratterizzante l'organismo architettonico e, pertanto, non si presta ad essere sormontata da altri livelli. Raramente, inoltre, si prevedono funzioni in livelli sottostanti l'aula, fatta eccezione, in passato, delle cripte con funzioni religiose sepolcrali. Considerata detta specificità dell'attrezzatura, il rispetto del rapporto di copertura pari al 20% del lotto rende necessario, soprattutto in occasione della realizzazione di Chiese di rilevante dimensione, il ricorso ad estesi lotti di pertinenza, con conseguente consumo di territorio.
- Relativamente agli spazi esterni va rilevata, inoltre, la necessità di prevedere, oltre il sagrato ed i parcheggi, anche degli spazi per attività collettive, ricreative e/o sportive, necessari per rafforzare il ruolo di luogo di incontro che la chiesa possiede e, con ciò, la sua funzione sociale, oltre che religiosa. Il rispetto dell'indice di piantumazione in tal senso, limita la previsione delle funzioni sociali sopra richiamate.
- Nel caso specifico, della Chiesa di Santa Rosa da Lima, non è possibile ampliare il perimetro della zona IC1, perché il lotto è confinante con due strade e con aree già edificate. Il rispetto rapporto di copertura avrebbe, pertanto, comportato una drastica riduzione della dimensione dell'attrezzatura, tanto da risultare inadeguata rispetto alla

domanda della collettività dei fedeli. Il rispetto dell'indice di piantumazione avrebbe, inoltre, impedito la previsione di attrezzature sportive e ricreative all'esterno.

#### Visti:

- La L.R. n.71 del 1978;
- Il DPR 327/2001 e s.m.i.;
- Le N.T.A. del PRG;
- Gli elaborati del progetto (ALLEGATO A);
- LA Bozza di Convenzione tra il Comune di Palermo e la Curia di Palermo (ALLEGATO B);
- Lo Studio Ambientale (ALLEGATO C)
- Il parere dell'Ufficio del genio Civile di Palermo, n.265804/13 – 288602/13, prot. Uscita 30554 del 14.10.2013 (ALLEGATO 14)

### PROPONE

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

Di approvare, ai sensi del comma 2 dell'art.19 del Decreto n°327 del 08/06/2001, come modificato dal D.L. 27/12/2002 n° 302, relativamente ai soli aspetti urbanistici, il progetto preliminare del "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima" in variante al PRG, così come definito dagli elaborati di cui all' ALLEGATO "A".

Ai fini della conformità del progetto, non costituiscono variante urbanistica tutte le modifiche eventualmente necessarie, purché nel rispetto dei parametri di densità edilizia massima di 3 mc/mq, del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'indice di piantumazione minimo pari al 15 %.

Approvare, ai sensi dell'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, la Bozza di Convenzione tra la Curia di Palermo e il Comune di Palermo, ai fini della realizzazione e gestione del Nuovo complesso parrocchiale (ALLEGATO "B").

Dare atto della redazione della Relazione motivata ai fini dell'esclusione dalla procedura VAS (ALLEGATO "C")

Il presente provvedimento va pubblicato con le modalità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L. n.71 del 1978.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa

IL DIRIGENTE  
Dott.ssa Paola Di Trapani

Il Dirigente responsabile del Servizio 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  
(D.ssa Paola Di Trapani)



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

Il Capo Area  
(D.ssa Paola Di Trapani)



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 alla Pianificazione Territoriale e Mobilità  
(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

IL RAGIONIERE GENERALE  
Dott.ssa Carmela Agnello



Trascurato in sede  
22-10-13  
6 copie di tutto il processo a tutti i uffici della città

ORDINE DEL GIORNO ALLA DELIBERA DENOMINATA "PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZTO CB VIA MATER DOLOROSA"

All'Avv. T. -  
ad. 23/12/13

**Premessa**

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 19.01.2012 (all.1) avente per oggetto la "Pianificazione delle aree bianche" aveva impegnato l'Amministrazione Comunale a redigere *...nel più breve tempo possibile una variante generale al PRG vigente finalizzata ad adeguare tutte le aree vincolate ai sensi del DARTA 04/07/2000 e 22/07/2002, al PAI di cui al DPRS 27/03/2007 secondo le modalità previste dal Decreto di approvazione del PRG del 13/03/2002 ...partendo dalle destinazioni di piano adottate con deliberazione 45/97 dal C.C. di Palermo e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti in materia urbanistica...*

Infatti, i limiti di edificabilità delle zone "non normate" hanno per loro natura carattere provvisorio ed è preciso obbligo dell'Amministrazione colmare al più presto tale lacuna dettando una specifica disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con i vincoli del Genio Civile.

Ciò nonostante, ad oggi, l'Amministrazione attiva non ha predisposto alcuna iniziativa nel merito, e la stessa Circolare di Servizio n.2 del 24/05/2010 con allegata lettera n.296541 del 16/04/2010 (all.2) avente per oggetto *Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente e ricadente in Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico (c.d. Aree bianche)*, priva di qualunque riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.P.R.S. 27/03/2007 ed applicata restrittivamente dagli uffici, espone il Comune di Palermo al rischio di iniziative legali da parte di privati cittadini per il risarcimento dei danni causati sulle loro proprietà dall'assenza di pianificazione urbanistica e dall'oggettivo impedimento a potere intervenire per la salvaguardia, valorizzazione ed ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, trattandosi quest'ultimo, nella maggior parte dei casi, di edifici molto fatiscenti con una proprietà estremamente frazionata.

La posizione del *privato* inserita all'interno di un tessuto normativo urbanistico, deve essere tutelata nell'ambito della salvaguardia dei diritti soggettivi dei singoli e/o in assenza di previsioni normative

contrarie; in ogni caso va riconosciuta la posizione giuridica soggettiva delle singole persone (fisiche o giuridiche) quando la norma di riferimento consente il perfezionamento del procedimento amministrativo anche per *relationem* o facendo riferimento, nell'ambito del processo interpretativo, al collegamento gerarchicamente superiore.

### ***I vincoli del Genio Civile - Efficacia ed effetti del PAI***

I vincoli del Genio Civile, riportati nella Variante Generale al P.R.G., nei modi in cui si leggono nei certificati di destinazione urbanistica e nelle tavole grafiche del Piano, non hanno determinato a Palermo la circostanza che dette aree debbano intendersi sottoposte al regime delle cs. "zone bianche", altrimenti disciplinate dall'art. 9 del DPR 380/2001 in combinato disposto con l'art. 3 del medesimo (all.3).

Infatti, le aree del PRG che ricadono in questo particolarissimo regime vincolistico, non sono paragonabili a quelle sottoposte alla scadenza quinquennale degli effetti giuridici dei vincoli su beni predeterminati e preordinati all'esproprio: i vincoli del Genio Civile sono stati impressi sopra tutte le previsioni di destinazione urbanistica e non soltanto sulle aree da espropriare per spazi e attrezzature e impianti pubblici e di uso pubblico.

Ciò assume un significato preciso: le previsioni urbanistiche che erano state predisposte in sede di progettazione del Piano, sono state azzerate nel momento della sovrapposizione del parere reso dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.64/74.

Soltanto successivamente a questo atto di sovrapposizione dei vincoli del Genio Civile è stato possibile procedere al posteriore atto di adozione del Piano in sede comunale. Con l'atto di adozione, il regime dei suoli predisposto alla stregua di nuovo strumento urbanistico per la città e il territorio comunale entra in vigore, sia pure in misura provvisoria e limitativa dettata dalle cd. "Norme di salvaguardia". Il Decreto di approvazione della Regione sancisce in maniera definitiva il nuovo regime dei suoli già in precedenza adottato.

Ne discende che i vincoli imposti dal Genio Civile entrano a pieno titolo nel regime urbanistico dei suoli sin dal momento della nascita amministrativa del nuovo PRG di Palermo, pur non avendo le aree ad essi sottoposti alcuna classificazione di destinazione urbanistica, né di spazi, attrezzature o impianti pubblici subordinati all'esproprio.

D'altra parte, essendo le aree in questione interdette all'uso edificatorio e/o all'uso urbanistico proprio per la presenza dei detti vincoli, resta da valutare la possibilità di intervento riferita agli edifici esistenti.

**La possibilità di intervento sugli edifici esistenti è regolamentata.**

Ed è regolamentata da un altro strumento di pianificazione con valore sovraordinato rispetto alla Variante Generale del PRG di Palermo. Tale strumento è il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Nella fattispecie, essendo il *Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* di cui al D.P.R.S. del 27/03/2007 uno strumento fondamentale della politica di assetto territoriale delineata dalla legge 183/89, per i manufatti esistenti e ricadenti all'interno di dette aree, è a questo strumento di settore che occorre fare riferimento.

Il Piano Stralcio denominato P.A.I., redatto ai sensi dell'art.17 c. 6 ter della L. 183/89 e s.m.i., in uno con i singoli Piani di Bacino, **ha infatti valore di Piano Territoriale di Settore e costituisce uno dei principali strumenti di tipo conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio siciliano**, di cui tutti gli altri piani di livello regionale e sub regionale dovranno tenere adeguatamente conto, in particolare nella redazione degli strumenti urbanistici, che comunque ad essi andranno conformati, come recita l'art.6 delle N.T.A. del P.A.I.

Esso ha tre funzioni:

- **conoscitiva**, che comprende lo studio dell'ambiente fisico nelle sue relazioni con il sistema antropico, nonché la *ricognizione delle previsioni degli strumenti urbanistici in ragione dei vincoli idrogeologici e dei relativi fenomeni di frane e dissesti*;

- **normativa e prescrittiva**, destinata alle attività connesse alla tutela del territorio e delle acque fino alla valutazione della pericolosità e del rischio idrogeologico e *alla conseguente attività di vincolo in regime sia straordinario che ordinario*;
- **programmatica**, che fornisce le possibili metodologie di intervento finalizzate alla mitigazione o all'eliminazione del rischio, determinandone l'impegno finanziario occorrente e la distribuzione temporale degli interventi.

In definitiva il P.A.I. oltre a definire le aree a differente livello di rischio e a individuare gli interventi volti alla messa in sicurezza degli elementi di dissesto e di salvaguardia dell'incolumità delle persone, è uno strumento pianificatorio di settore volto al concreto dispiegarsi delle azioni e della regolamentazione degli interventi per eliminare e/o mitigare il rischio idrogeologico.

**Pertanto il Piano Stralcio di Bacino approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana è gerarchicamente superiore, sovraordinato alla strumento urbanistico comunale così come i vincoli che ne discendono con la conseguenza che la disciplina urbanistica vigente nei siti interessati è quella degli artt.9,10 e 12 delle Norme di Attuazione del P.A.I. , in ragione anche del fatto che per tali zone il Comune di Palermo non ha mai opposto osservazioni al P.A.I. e in ogni caso non ha mai dettato una nuova disciplina urbanistica.**

D'altronde, l'efficacia e gli effetti delle Norme di Attuazione del PAI, alias dei Piani Stralci di Bacino, oltre alla evidente ed esplicita cessazione delle misure di salvaguardia contenute nei precedenti Decreti Assessoriali 4 luglio 2000, n.298 e 22 luglio 2002, n.543, si manifestano con immediato carattere vincolante non solo per le Amministrazioni e gli Enti pubblici, ma anche per i soggetti privati, in una sorta di equiparazione di comportamenti procedurali, cui non può sottrarsi nessuna delle due parti (pubblica e privata) a proposito degli interventi consentiti.

Per questi motivi, per esempio, le previsioni e le prescrizioni normative degli interventi consentiti e/o vietati costituiscono variante – *de jure* – agli strumenti urbanistici comunali.

Le stesse limitazioni all'uso del territorio, alla stregua di limitazioni agli interventi sul patrimonio edilizio a carico di soggetti pubblici e privati, rispondono all'**interesse pubblico generale** di tutela



del rischio idrogeologico, ma non hanno contenuti espropriativi e non comportano di conseguenza alcuna corresponsione di indennizzi. Da ciò si ricava anche l'obbligo previsto di introdurre, da parte del Comune, nei certificati di destinazione urbanistica, le indicazioni e le prescrizioni relative alle aree a rischio idrogeologico. **Come a dire che gli unici ed esclusivi interventi consentiti sono quelli e soltanto quelli normati e prescritti dal PAI, con specifico riferimento alle relative e connesse Norme di Attuazione di esso.**

P

Alla luce di quanto sopra esposto, si considera:

- **in via prioritaria** che le norme dello strumento di pianificazione gerarchicamente superiore trovano piena applicazione nel territorio comunale in mancanza peraltro di specifica disciplina emanata dall'Amministrazione comunale, ancorchè in vigenza di sopravvenuta decadenza dei vincoli di P.R.G. su beni immobili preordinati all'esproprio;
- **in via subordinata** che l'applicazione indiscriminata e immotivata di azioni paralizzatrici dell'attività edilizia è in palese contrasto con consolidati ed evidenti principi di buon andamento e trasparenza dell'Amministrazione.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i D.A. n. 124 del 13/03/2002 e successivo del 29/07/2002 con i quali veniva approvata la variante generale al PRG della città di Palermo;

Visto il D.P.R.S. del 27/03/2007 che ha approvato il P.A.I., così come configurato dall'art.17 della L.183/1989;

Viste le norme di attuazione del P.A.I.;

Vista la delibera consiliare n. 19 del 19/01/2;

Vista l'ordine del giorno in tema di aree bianche approvato con la delibera n.129 del 05/06/2013 relativa alla direttive per il nuovo PRG

IMPEGNA

l'Amministrazione Comunale, nelle more della redazione della variante generale al P.R.G., limitatamente agli edifici esistenti ricadenti all'interno delle cd. zone bianche interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico, ad applicare le norme di attuazione del PAI di cui al DPRS del 27/03/2007.

- *Stefano Lupatini*
- *Rossini, Pizzano (FIDORANO)*
- *Nello Le Comere*
- *Alessandro Verone*
- *~~Roberto Orlando~~*

5  
P

DELIBERAZIONE DI C.C. n. 520 del 23/12/2013

OGGETTO: ***“Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima” a Fondo Petix a Cruillas.***

\*\*\*\*\*

- **ALLEGATO 1** Arcidiocesi di Palermo nota prot. P117/CH00 del 06/03/2013
- **ALLEGATO 2** Nota del 06/03/2013 Parrocchia Santa Rosa da Lima (prot. 195420 del 08/03/2013 del Settore Pianificazione);
- **ALLEGATO 3** Nota dei Beni Culturali Ecclesiastici della Arcidiocesi di Palermo (prot. 581624 del 09/07/2013 del settore Pianificazione);
- **ALLEGATO 4** Arcidiocesi di Palermo nota prot. 287/P117/CH00/55 20/08/2013;
- **ALLEGATO 5** Arcidiocesi di Palermo nota prot. 345/P117/CH00 del 12/09/2013;
- **ALLEGATO 6** Arcidiocesi di Palermo nota prot. 347/P117/CH00/60 20/09/2013;
- **ALLEGATO 7** Nota Parrocchia Santa Rosa da Lima (prot. 842241 del 11/10/2013 del Settore Pianificazione);
- **ALLEGATO 8** Concessione n.476 del 31/12/1990;
- **ALLEGATO 9** Autorizzazione cambio destinazione d'uso del 04/10/1991;
- **ALLEGATO 10** Nota Parrocchia Santa Rosa da Lima di trasmissione schema di convenzione (All.B), (prot. 966715 del 19/11/2013 del Settore Pianificazione);
- **ALLEGATO 11** Nota prot. n. 647742 del 31/07/2013 del Settore Pianificazione;
- **ALLEGATO 12** Nota prot. n. 710405 del 02/09/2013 del Settore Pianificazione;
- **ALLEGATO 13** Nota prot. n. 762119 del 17/09/2013 del Settore Pianificazione;
- **ALLEGATO 14** Nota Ufficio Genio Civile prot. n. 265804/13 – 288602/13 prot. uscita 305554 del 14/10/2013;
- **ALLEGATO A** Elaborati progetto preliminare

- **ALLEGATO B**      Bozza di convenzione tra il Comune di Palermo e la Curia di Palermo
- **ALLEGATO C**      Studio Ambientale

**(totale allegati n. 17 + Supporto informatico)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(Arch. Giovanni Sarta)





ARCIDIOCESI DI PALERMO

UFFICIO BENI CULTURALI, TECNICO ED EDILIZIA DI CULTO

*Al Sig. Sindaco  
Allo D. no. Di Palermo  
in nome di...*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di deliberazione. Sig. Sindaco della Città di Palermo  
n. 35 del 4 DIC 2013 On. Avv. Leoluca Orlando

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta

26 NOV 2013

Prot.: P117/CH00

Data: 06.03.2013



Oggetto: Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima, Fondo Petix - Cruillas - Palermo  
PRO MEMORIA.

Questa Arcidiocesi ha in itinere la progettazione della nuova sede del complesso Parrocchiale di Santa Rosa da Lima. Previa concessione di contributo finanziario CEI, si è avviata una attività di progettazione in grado di rispondere alle necessità di una Parrocchia che attualmente conta ben 17.289 abitanti e che presenta parametri difformi da quelli richiesti dalle normative vigenti comunali. A tale scopo si segnala che la pratica di approvazione in deroga è stata già consegnata presso i Vostri Uffici tecnici competenti, e si resta in attesa di una tempestiva emissione del provvedimento affinché si possa procedere con la realizzazione del Complesso in tempi brevi.

AP 5420

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
12 MAR 2013
E 205343

*Parrocchia di Santa Rosa da Lima*  
*Fondo Petix, 26*  
*Cruillas Palermo*

Prot:

Data: 06.03.2013

Oggetto: Palermo – Costruzione di nuovo Complesso Parrocchiale Santa Rosa da Lima.  
Richiesta procedura di approvazione in deroga.

Il sottoscritto Don Giovanni Maggiore Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da Lima di Palermo sita in Fondo Petix, dovendo richiedere le previste approvazioni di legge, per la costruzione del nuovo complesso parrocchiale, previa concessione del contributo finanziario CEI, e di conseguenza avendo avviato una attività di progettazione con incarico a progettisti di propria fiducia che hanno sviluppato una ipotesi secondo le richieste e i desiderata della Parrocchia che conta ben 17.289 abitanti, attualmente ospitata in locali temporanei (magazzini) ricavati nel piano terreno di una palazzina;

Tenuto conto che questa Parrocchia è proprietaria di un lotto di terreno esteso 3.923,42 mq destinato dal vigente piano regolatore ad *Attrezzature d'interesse comune- Chiese e centri religiosi (IC1)* e che il progetto rispetta quanto richiesto in merito ai parametri relativi alla altezza massima fuori terra inferiore ai 30 m, densità edilizia fondiaria inferiore ai 3 mc/mq, distanza dai confini e dal ciglio della strada non superiore a 5m.

Tuttavia i parametri relativi alla superficie coperta e alla superficie destinata a piantumazione, per venire incontro alle necessità della Parrocchia di accogliere il numero quanto più elevato di fedeli, e in considerazione dell'alto numero di abitanti del territorio, hanno richiesto uno sfioramento dei limiti imposti.

Infatti nel progetto la superficie coperta è stata incrementata del 10,60% rispetto a quella consentita dalle norme di attuazione pari a 20% ed ancora la rimanente superficie scoperta, pari quindi al 70% dell'intero lotto di intervento che avrebbe potuto rispondere alla richiesta della normativa in merito alla piantumazione con un parametro del 60%, è stata ridotta e convertita ad altre destinazioni.

Data la particolare destinazione dell'opera e dell'area di pertinenza che devono rispondere ad esigenze di accoglienza dei fedeli con adeguati spazi ad uso pubblico antistanti la chiesa, luoghi di incontro e aggregazione (sagrato ed aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per l'utenza giovanile di un quartiere totalmente privo di tali tipologie di attrezzature), le aree destinate alla piantumazione sono state ridotte a favore delle suddette funzioni e distribuite a corollario delle nuove che questa Parrocchia ha voluto privilegiare a vantaggio della pubblica fruizione.

Tenuto conto delle sopradescritte motivazioni con la presente si chiede di conoscere la procedura necessaria per ottenere l'approvazione del progetto definitivo, in deroga a quanto stabilito dall'attuale normativa vigente comunale. Si allega planimetria generale del lotto e delle destinazioni e parametri urbanistici.

Distinti saluti

Il Parroco  
Don Giovanni Maggiore

SUPERFICIE LOTTO - 3923.42 mq (CATASTALMENTE 4351 mq)



SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO ESISTENTE - 204 mq



SUPERFICIE COPERTA NUOVA COSTRUZIONE - 999 mq



SUPERFICIE SPAZI AD USO PUBBLICO - 1073 mq



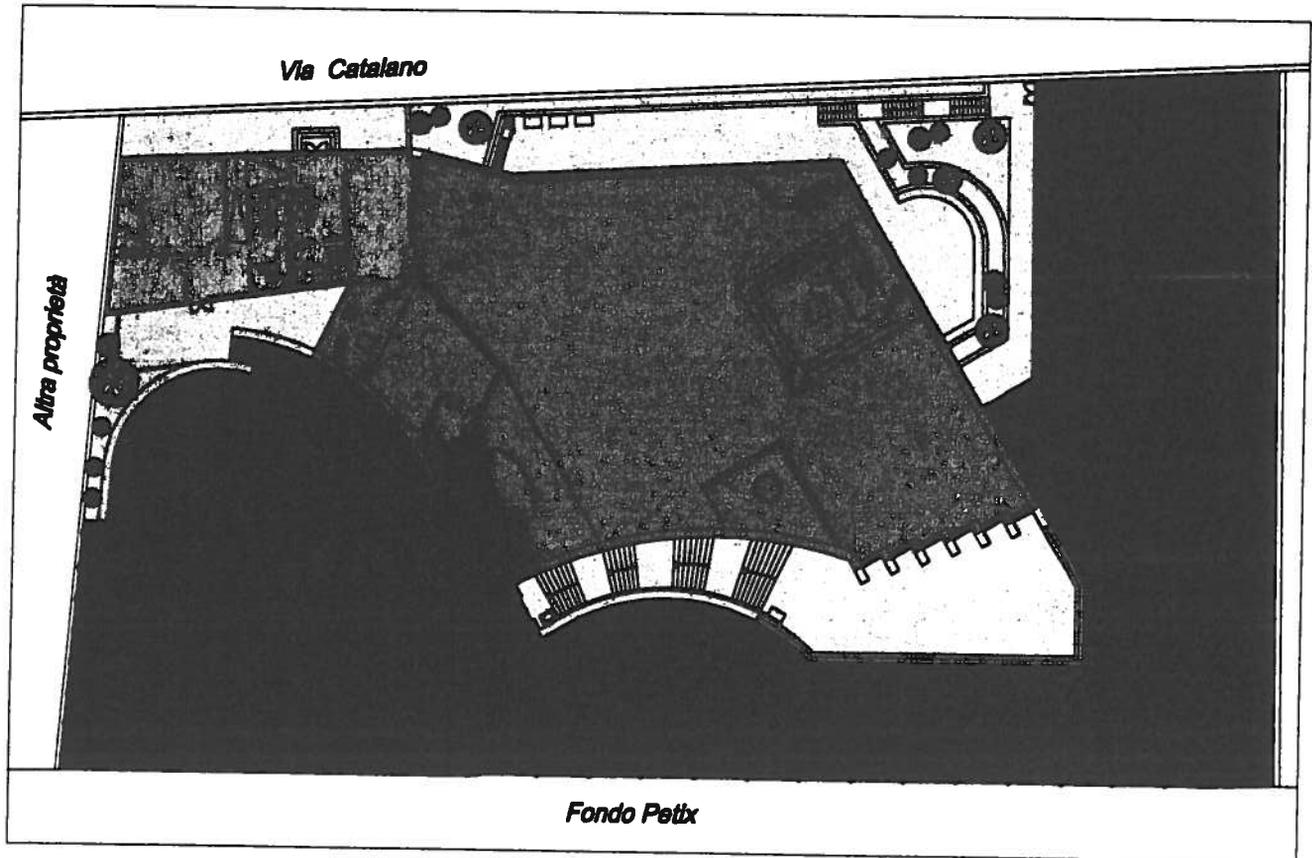
SUPERFICIE AD USO PARCHEGGIO - 205 mq



SUPERFICIE AD USO PRIVATO ATTREZZATA - 680 mq



SUPERFICIE AD USO PRIVATO - 762 mq



## TABELLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI

SUPERFICIE LOTTO mq)	3923.42 mq (CATASTALMENTE 4351
SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE	204mq
SUPERFICIE COPERTA NUOVA COSTRUZIONE	999 mq
SUPERFICIE SPAZI AD USO PUBBLICO	1073 mq
SUPERFICIE PARCHEGGIO	205 mq
SUPERFICIE PRIVATA ATTREZZATA	680 mq
SUPERFICIE PRIVATA	762 mq

INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO AMMISSIBILE	MC./MQ. 3
VOLUME AMMISSIBILE	MC.11.770,26
VOLUME EDIFICIO ESISTENTE	MC. 2.055,86
VOLUME AMMISSIBILE RESIDUO	MC. 9714,40
VOLUME DI PROGETTO	MC. 9500,00

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	20%
SUPERFICIE LOTTO	3923.42 mq
SUPERFICIE COPRIBILE 20% DELLA SUP.LOTTO	784.68 mq
SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE	204 mq
SUPERFICIE COPRIBILE RESIDUA	580.68 mq
SUPERFICIE COPERTA IN DEROGA	418.31 mq (pari al 10.60%)

Sev. Urbanistica

Parrocchia di Santa Rosa da Lima

Fondo Petix, 26

Cruillas Palermo

ALLEGATO N. 2

Il Capo Area  
Arch. Valentina Vadala

12 MAR 2013

Arch. P. Crispi

AL COMUNE DI PALERMO  
SETT. URBANISTICA ED EDILIZIA  
VIA AUSONIA N° 69  
90146 PALERMO

Prot:

Data: 06.03.2013

Oggetto: Palermo – Costruzione di nuovo Complesso Parrocchiale Santa Rosa da Lima.

Richiesta procedura di approvazione in deroga.

Il sottoscritto Don Giovanni Maggiore Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da Lima di Palermo sita in Fondo Petix, dovendo richiedere le previste approvazioni di legge, per la costruzione del nuovo complesso parrocchiale, previa concessione del contributo finanziario CEI, e di conseguenza avendo avviato una attività di progettazione con incarico a progettisti di propria fiducia che hanno sviluppato una ipotesi secondo le richieste e i desiderata della Parrocchia che conta ben 17.289 abitanti, attualmente ospitata in locali temporanei (magazzini) ricavati nel piano terreno di una palazzina;

Tenuto conto che questa Parrocchia è proprietaria di un lotto di terreno esteso 3.923,42 mq destinato dal vigente piano regolatore ad *Attrezzature d'interesse comune- Chiese e centri religiosi (IC1)* e che il progetto rispetta quanto richiesto in merito ai parametri relativi alla altezza massima fuori terra inferiore ai 30 m, densità edilizia fondiaria inferiore ai 3 mc/mq, distanza dai confini e dal ciglio della strada non superiore a 5m.

Tuttavia i parametri relativi alla superficie coperta e alla superficie destinata a piantumazione, per venire incontro alle necessità della Parrocchia di accogliere il numero quanto più elevato di fedeli, e in considerazione dell'alto numero di abitanti del territorio, hanno richiesto uno sfioramento dei limiti imposti.

Infatti nel progetto la superficie coperta è stata incrementata del 10,60% rispetto a quella consentita dalle norme di attuazione pari a 20% ed ancora la rimanente superficie scoperta, pari quindi al 70% dell'intero lotto di intervento che avrebbe potuto rispondere alla richiesta della normativa in merito alla piantumazione con un parametro del 60%, è stata ridotta e convertita ad altre destinazioni.

Data la particolare destinazione dell'opera e dell'area di pertinenza che devono rispondere ad esigenze di accoglienza dei fedeli con adeguati spazi ad uso pubblico antistanti la chiesa, luoghi di incontro e aggregazione (sagrato ed aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive e ricreative per l'utenza giovanile di un quartiere totalmente privo di tali tipologie di attrezzature), le aree destinate alla piantumazione sono state ridotte a favore delle suddette funzioni e distribuite a corollario delle nuove che questa Parrocchia ha voluto privilegiare a vantaggio della pubblica fruizione.

Tenuto conto delle sopradescritte motivazioni con la presente si chiede di conoscere la procedura necessaria per ottenere l'approvazione del progetto definitivo, in deroga a quanto stabilito dall'attuale normativa vigente comunale. Si allega planimetria generale del lotto e delle destinazioni e parametri urbanistici.

Distinti saluti  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di delibera  
n. 35 del - 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Don Giovanni Sara

76 NOV 2013



Il Parroco  
Don Giovanni Maggiore

Don Giovanni Maggiore

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
08 MAR 2013
E 195420

Settore Urbanistica

Il Capo Area  
Arch. Valentina Vadala

## TABELLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI

SUPERFICIE LOTTO mq)	3923.42 mq (CATASTALMENTE 4351
SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE	204mq
SUPERFICIE COPERTA NUOVA COSTRUZIONE	999 mq
SUPERFICIE SPAZI AD USO PUBBLICO	1073 mq
SUPERFICIE PARCHEGGIO	205 mq
SUPERFICIE PRIVATA ATTREZZATA	680 mq
SUPERFICIE PRIVATA	762 mq
INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO AMMISSIBILE	MC./MQ. 3
VOLUME AMMISSIBILE	MC.11.770,26
VOLUME EDIFICIO ESISTENTE	MC. 2.055,86
VOLUME AMMISSIBILE RESIDUO	MC. 9714,40
VOLUME DI PROGETTO	MC. 9500,00
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	20%
SUPERFICIE LOTTO	3923.42 mq
SUPERFICIE COPRIBILE 20% DELLA SUP.LOTTO	784.68 mq
SUPERFICIE EDIFICIO ESISTENTE	204 mq
SUPERFICIE COPRIBILE RESIDUA	580.68 mq
SUPERFICIE COPERTA IN DEROGA	418.31 mq (pari al 10.60%)



SUPERFICIE LOTTO - 3923.42 mq (CATASTALMENTE 4351 mq)



SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO ESISTENTE - 204 mq



SUPERFICIE COPERTA NUOVA COSTRUZIONE - 999 mq



SUPERFICIE SPAZI AD USO PUBBLICO - 1073 mq



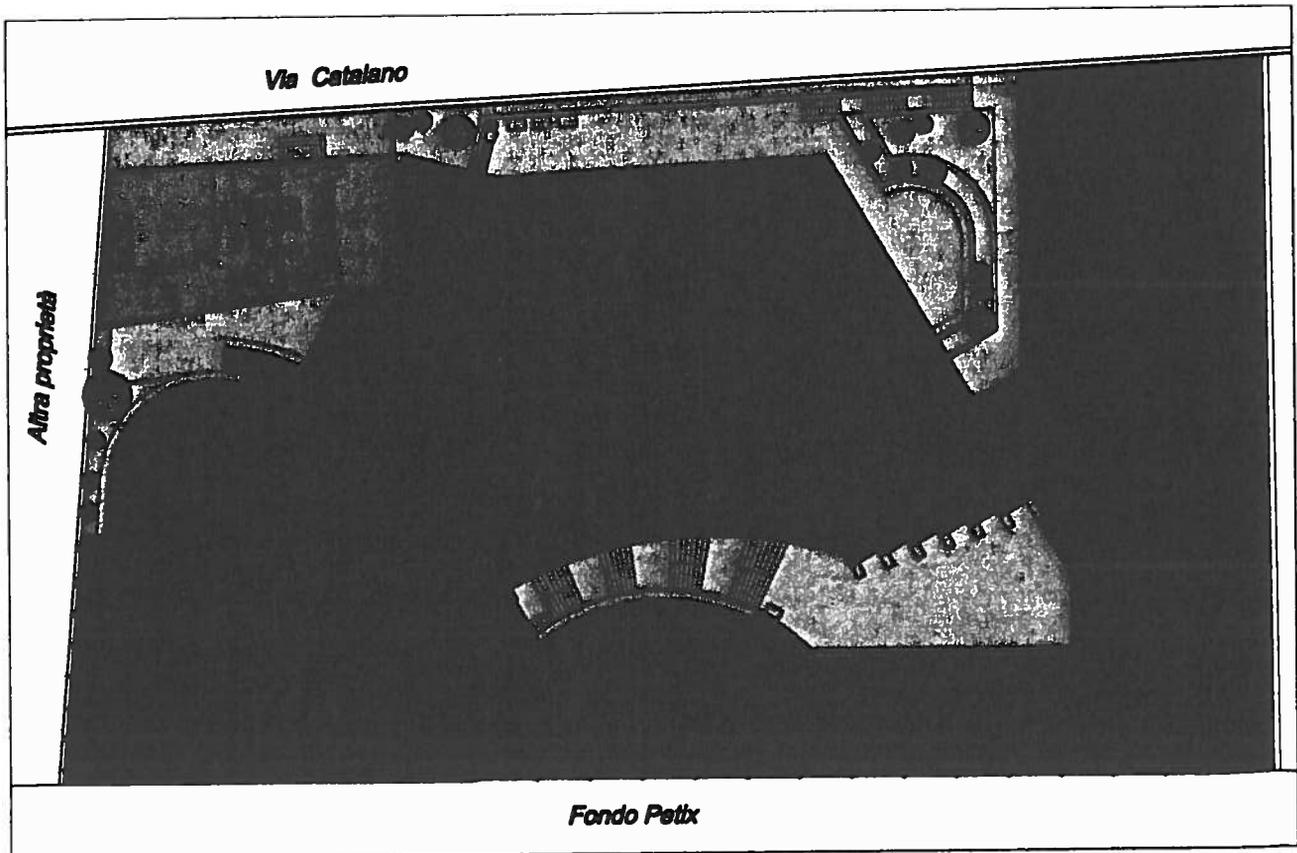
SUPERFICIE AD USO PARCHEGGIO - 205 mq



SUPERFICIE AD USO PRIVATO ATTREZZATA - 680 mq



SUPERFICIE AD USO PRIVATO - 762 mq



*Handwritten signature or initials.*

Arch. Sante,  
Sue curando x delib. cc. ALLEGATO N. 3  
deuse x specifico progetto +  
modifiche definitive alle  
N.T.A. x le zone ICS -

Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Cassaria n. 69  
Palermo

170 LUG 2013

A seguito della nota del 06.03.2013 inviata dal Parroco Don Giovanni Maggiore della Parrocchia di Santa Rosa de Lima, Fondo Petix, 26 - Guillas Palermo ed ingressata al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità del Comune di Palermo in data 08.03.2013 prot. 195420, si trasmette copia del progetto definitivo del "Nuovo Complesso Parrocchiale Santa Rosa de Lima".  
Si resta in attesa di riscontro e si porgono distinti saluti

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di delibera

35 del -4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta

26 NOV 2013

Palermo 09.07.2013



serv. Urbanistica

D'ordine del Capo Area

09 LUG 2013

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
09 LUG 2013
E 581624

Il Direttore Beni Culturali Eccl.  
della Arcidiocesi di Palermo

Arch. Sante



Arch. Gaetano Renda  
22 AGO. 2013

AL Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Ausonia, 69  
PALERMO

Prot.: 287/P117/CH00/55

20.08.2013

Data: 18.07.2013

**Oggetto:** Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima in Cruillas Palermo. Fondo Petix

Ad integrazione della nota del 06.03.2013, inviata dal parroco don Giovanni Maggiore ed ingessata al Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità del Comune di Palermo in data 08.03.2013, prot. 195420, ed al successivo inoltro degli elaborati del progetto per la realizzazione del "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima in fondo Petix" già trasmesso in data 09.07.2013, prot AREG 2013/0581624 - A del 09.07.2013, si trasmette ad integrazione di quanto sopra la Relazione geologica e le note geotecniche afferenti il progetto di che trattasi.

In attesa di riscontro è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Direttore dei Beni Culturali  
Dell'Arcidiocesi di Palermo  
Arch. Gaetano Renda

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
22 AGO 2013
ENTRATA N. <u>680500</u>

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di delibera  
n. 35 del 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta



26 NOV 2013



ARCIDIOCESI DI PALERMO

ALLEGATO N. 5

UFFICIO BENI CULTURALI, TECNICO ED EDILIZIA DI CULTO

*Arch. Gaetano Renda*  
*Vrgenissimo!!*

Al Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Ausonia, 69  
PALERMO

13 SET. 2013

Prot.: 345/P117/CH00

Data: 12.09.2013

Oggetto: Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima in  
Crullas Palermo. Fondo Petix

In riscontro alla nota del 29/08/2013 prot. 706083 si trasmette in duplice copia la  
relazione integrativa allo studio geologico del progetto in epigrafe ai fini dell'acquisizione del  
parere ex art. 13 L. 64/74.

Distinti saluti.

Il Direttore dei Beni Culturali  
Dell'Arcidiocesi di Palermo  
Arch. Gaetano Renda

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
13 SET 2013
ENTRATA N. <u>753186</u>

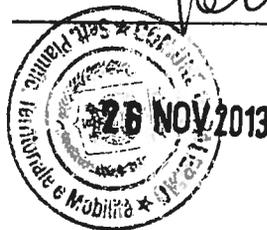


COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di delibera  
n. 35 del - 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta





Prot. n° 416/PE del 20/09/13 Assessore

Arch. Gaetano Renda

25 SET 2013

AL Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Ausonia, 69  
PALERMO

(All'attenzione dell'Assessore Giuffrè)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE delegato alla proposta di delibera  
n. 35 del - 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Prot.: 347/P117/CH00/60

Arch. Giovanni Sarta

Data: 20.09.2013



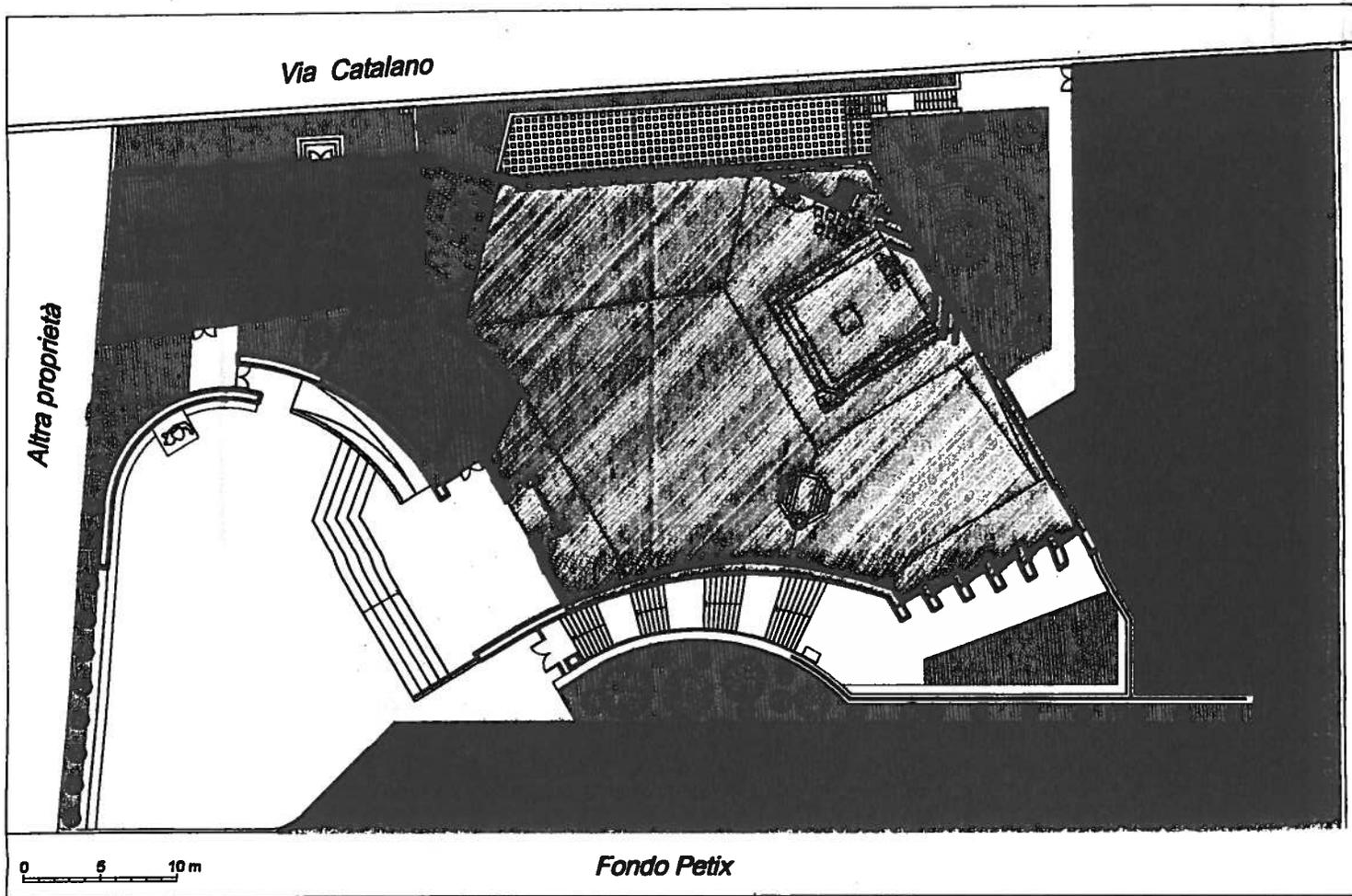
Oggetto: Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima in Cruillas Palermo. Fondo Petix - Integrazioni

Compiegata alla presente si trasmettono n. 3 copie della relazione tecnica e planimetria di progetto adeguate alle indicazioni concordate con Codesta Amministrazione in sede di prima revisione, con annesso grafico esplicativo dei dati dimensionali necessari per l'approvazione in variante di cui all'oggetto.

Il Direttore dei Beni Culturali  
Dell'Arcidiocesi di Palermo  
Arch. Gaetano Renda

Handwritten signature of Gaetano Renda

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
23 SET 2013
ENTRATA N. 478365



**SUPERFICIE COPERTA CHIESA - mq 884.56**  
**ALTEZZA MEDIA - 9,19 m**  
**VOLUME - 7945.30 mc**



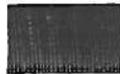
**COPERTURA IN VETROCEMENTO**



**SUPERFICIE COPERTA CAPPELLA FERIALE - mq 100.34**  
**ALTEZZA MEDIA - 3.78 m**  
**VOLUME - 376.27 mc**



**SUPERFICIE COPERTA PENITENZERIA - mq 34.28**  
**ALTEZZA MEDIA - 4.50 m**  
**VOLUME - 154.26 mc**



**SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO ESISTENTE - mq 204**  
**ALTEZZA MEDIA - 10,07 m**  
**VOLUME - 2055.86 mc**

**TOTALE AREA PIANTUMATA - 1990.92 mq PARI AL 73 % DELLA SUPERFICIE SCOPERTA**

	<b>AREA PARCHEGGIO / CAMPO GIOCHI ATTREZZATI A VERDE - 1152 mq</b>
	<b>AREA ATTREZZATA VERDE - 488.92 mq</b>

# ALLEGATO N. 7

Parrocchia di Santa Rosa da Lima  
Fondo Petix  
Craillas Palermo

Spett. Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Ausonia, 69  
PALERMO

Arch. Sarda  
può conferire x miglior situazione  
A.G.

16 OTT. 2013

Oggetto: Costruzione del Nuovo complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima –  
Trasmissione progetto preliminare.

Il sottoscritto Don Giovanni Maggiore Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da  
Lima di Palermo sita in fondo Petix 26, trasmette:

- n. 6 copie del progetto preliminare relativa alla Costruzione del Complesso  
Parrocchiale Santa Rosa da Lima;
- copia fotostatica dell'Atto di Concessione N. 476 del 31/12/1990 inerente  
l'edificio esistente sul lotto;
- copia fotostatica dell'autorizzazione attinente il cambio di destinazione  
d'uso dell'edificio esistente;

Distinti saluti.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Allegato alla proposta di delibera n. 35 del - 4 DIC 2013 Parroco  
Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarda

26 NOV 2013



Sett. Urbanistica  
D'ordine del Capo Area  
11 OTT 2013

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
11 OTT 2013
ENTRATA N. 842241



# MUNICIPIO DI PALERMO

## ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA C.F. 800/6350821

to di concessione N. 476 del 31-12-1990

VISTA la legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge n. 10 del 28 Gennaio 1977;

VISTO il D.M. del 10 Maggio 1977;

VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana dell' 11 Novembre 1977;

VISTA la legge n. 457 del 5 Agosto 1978;

VISTA la legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978;

VISTA la legge Regionale n. 70 del 18 Aprile 1981;

VISTI gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti nel Territorio Comunale;

VISTA l'istanza n. 4491 del 26-07-1989 presentata dal

signor Pezzo Mario Giuseppe

residente in Palermo via Matteo Bonello, 2

alla qualità di Proprietario dell'Acquedotto di S. Eusebio alla quale è allegato il progetto

per opere da realizzare nell'area di cui al foglio di mappa n. 30/B part. n. 603/1

± 603/1 - 1232/1233/1234/1

nel Comune di Palermo Fondo Petryx, località Petrucci, vicinante strada la Variante 116

± di 5000 mq, con opere di espansione abitative con densità max. a 2,5 mc/mq -

CONSIDERATO che il predetto istante è proprietario, nella qualità

dell'area di cui sopra, giunto alla via Ubaldo Pizzuto Finocchiaro, del 11-10-1988

il 20-10-1988 al n. 12220 e rinviato a FA il 13-10-88 ex art. 43-27/32609;

CONSIDERATO che la C. E. ha, su detto progetto, nella seduta del 12-02-1990

espresso parere favorevole



CONCEDE

(al sensi dell'art. 1 della Legge 28-1-1977 n. 10 e dell'art. 36 della L. R. 27-12-1978 n. 71)

al sig. Pres. R. Uo. Giuseppe, ved. e Maruca (M) d. 13.4.1934, uelle parali-  
di Episcopo, Diocesano, dell' "Arcidiocesi di Palermo" Evk. Ecclesiastico, con sede in  
Palermo, Via Matteo Bonello, 2

Cod. Fisc. 80020330827

e salvo il diritto dei terzi, la esecuzione delle opere di cui alla citata istanza, alle seguenti condizioni:

- 1) che siano conformi alle eventuali prescrizioni dell'Uff. Sanitario, del Comando Provinciale del V.V.F. e della Sovrintendenza ai Monumenti di cui alle già citate note;
- 2) che vengano eseguite conformemente al progetto, su cui la C.E. ha espresso il primo riportato

parere:

a) che il progetto relativo ad un ambulatorio Vesp. e ambulatorio  
ambulatorio di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi L. R. n. 7/78 del 14.12.78 e successi per  
nel piano di cui all'art. 10 del piano di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi per

b) che siano effettuati in via E. C. nell'ambito dell'area riservata alla cura  
relativa al l'Anno per l'Anno 1990 e l'Anno 1991 e l'Anno 1992

- 5) che l'opera relativa al n. 17 del L. 5/7/78 e successi L. R. n. 7/78 del 14.12.78 e successi per  
nel piano di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi per
- 6) che la esecuzione delle opere di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi per  
del 19/10/1990

Le opere di cui alla presente concessione, consistono sommariamente in: un ambulatorio  
di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi L. R. n. 7/78 del 14.12.78 e successi per  
nel piano di cui al n. 17 del L. 5/7/78 e successi per

VISTO il Nota. Osta del Comando Provinciale dei VV.FF. n. 18368 del 26/11/1990  
 VISTO il parere della Sovrintendenza ai Monumenti espresso con nota n. 2204  
 del ATAV. 119 AIDIGE C.A.F. DELLA

VISTA la obbligazione di cui all'articolo 10 del vigente Regolamento Edilizio sottoscritta dal richiedente e registrata presso l'Ufficio del Registro - Atti privati in data 18-6-1990 al n. 2204

VISTO l'atto contenente le obbligazioni di cui all'articolo 50 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. e di cui all'articolo 40 della Legge Regionale n. 19 del 31 marzo 1972 registrato in Palerma in data 18-6-1990 con il n. 2203 e trascritto in Palerma in data 3-7-1990 con il n. 27116/2-1990

VISTA la deliberazione consiliare n. 348 del 10-2-1985  
 VISTO Modello ISTAT n. 5016641

VISTO il certificato di linee e quote e di delimitazione di zona n. 719 del 19-10-1990  
 VISTO la polizza illuminazione della Pubblica Amministrazione n. 132327 del 22-05-90  
 (L. 30.032.610) relativa rispettivamente al contributo per la illuminazione (L. 27.593.033) e al suolo nel costo di costruzione (L. 2.439.374)

VISTO che il progettista delle opere è il Sig. Ing. Massimo Riberti  
 Cod. Fisc. n. MRN RAT 55176 5273 V iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palerma al n. 3367

VISTO che il Direttore dei lavori è il Sig. Arch. Caterina Bizio  
 iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palerma al n. 1938

VISTO che Progettista delle strutture in cemento armato è il Sig. Ing. Massimo Riberti  
 iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palerma al n. 3368

MUNICIPIO DI PALERMO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

26 NOV 2013

VISTA l'istanza prot.790 dell'8.2.1991, resa dal

Sig. Pecoraro Mons. Giuseppe, nella qualità di Economo

Diocesano dell'Arcidiocesi di Palermo (c.f.80020330827)

relativa alla diversa destinazione d'uso sito in

località Fondo Petix;

VISTO il parere favorevole della C.E. espresso nella seduta del 21.5.1991

VISTA la legge n.10 del 28/1/1977;

VISTA la L.R.n.37 del 10.8.1985, art.10;

VISTO N.O. prot.3009 del 29.3.1990 dell'Ufficiale Sanitario;

## S I A U T O R I Z Z A

la diversa destinazione d'uso, da studi professionali ad uno degli usi agibili consentito dall'art.9 delle N.di A. del P.R.G. (tra cui è compresa la destinazione ad attività ricreativa, a servizio della collettività), dell'immobile sito in località Fondo Petix di proprietà dell'Arcidiocesi di Palermo, salvo il diritto dei terzi.

La costruzione del suddetto immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n.476 del 31/12/90.

Palermo, li 04-10-1991

L'ASSESSORE

(Avv. Angelo Serino)



*[Handwritten signature]*

Arch. Giovanni Sarta

Parrocchia di Santa Rosa da Lima

Fondo Petix

Cruillas Palermo

26 NOV 2013

Arch. Sarta  
AV

20 NOV. 2013

Spett. Comune di Palermo  
Settore Urbanistica  
Via Ausonia, 69  
PALERMO

Oggetto: Costruzione del Nuovo complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima -  
Trasmissione schema di convenzione.

Il sottoscritto Don Giovanni Maggiore Parroco della Parrocchia di Santa Rosa da Lima di Palermo sita in fondo Petix 26, trasmette in duplice copia lo schema di convenzione ai sensi degli art. 19 e 24 delle N.T.A. del PRG finalizzata alla realizzazione del complesso in oggetto.

Distinti saluti.



Il Parroco

*[Handwritten signature]*

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
19 NOV 2013
ENTRATA N. <u>P66715</u>



ALLEGATO N. 11

COMUNE DI PALERMO

Area della Pianificazione del Territorio
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
Servizio Urbanistica
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO
e.mail urbanistica@comune.palermo.it

1111111111

Termini al Servizio

30.07.2013

Comune di Palermo
Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità

31 LUG 2013

USCITA N. 647742

Palermo

Risposta alla nota n° del

prot.

allegati n°

Funzionario Istruttori: geologo Vincenzo Giambruno, arch. Giovanni Santa - tel. 091 7401415.

Oggetto: Costruzione di nuovo Complesso Parrocchiale Santa Rosa da Lima

All' Ufficio del Genio Civile di Palermo

E, p.c.

All' Arcidiocesi di Palermo

Ufficio dei Beni Culturali, Tecnico ed Edilizia di Culto
Via Matteo Bonello, 2 - PALERMO

All' Assessore alla Pianificazione Territoriale

Perviene, allo scrivente Ufficio, con nota assunta al protocollo con n.205343 del 08.03.2013, una richiesta del Parroco Don Giovanni Mangione della Arcidiocesi di Palermo, sull'iter da prevedere per l'approvazione del progetto di un "Nuovo complesso Parrocchiale Santa Rosa da Lima", da realizzare in un'area con destinazione urbanistica "IC1 - Chiese e centri religiosi" a Fondo Petix presso il quartiere CEP a Palermo.

Il progetto, poi trasmesso dal Direttore dei Beni Culturali Ecclesiastici con nota n.581624 del 09.07.2013, è elaborato nel rispetto del perimetro di zona del PRG e della densità edilizia prevista per questi servizi, pari a 3 mc/mq.

Considerata, però, la necessità di soddisfare al meglio il fabbisogno del quartiere non è stato possibile rispettare i parametri inerenti il Rapporto Massimo di Copertura e l'Indice di Piantumazione Arborea, rispettivamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG pari al 20% e al 60%.

In considerazione di detta difformità al Piano è necessario, pertanto, che il progetto, istruibile dallo scrivente Servizio Urbanistica ad effetto dell'art.19 delle N.T.A del PRG, sia approvato in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327 del 2001 e s.m.i..

In generale, nel merito di detti indici, si riconosce che, considerata la particolare tipologia di servizio, con sviluppo prevalentemente orizzontale, in quanto le funzioni ecclesiastiche sono difficilmente sovrapponibili, come pure l'esigenza di utilizzare al meglio gli spazi esterni - per inserire il sagrato, i parcheggi, dei luoghi di incontro per la collettività e/o attrezzature all'aperto per i giovani - le forti limitazioni di detti parametri non consentono di utilizzare al meglio le aree previste dal PRG, che in taluni casi risultano sottodimensionate, e, spesso, neanche tutta la volumetria assentibile.

Lo scrivente Ufficio, pertanto, in occasione dell'approvazione in variante del progetto di che trattasi, ritiene opportuno proporre la modifica degli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, portando a 40% il Rapporto Massimo di Copertura e al 30% l'Indice di Piantumazione Arborea.

Tutto ciò premesso si richiede a Codesto Ufficio se per la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e la contestuale approvazione del progetto del "Nuovo complesso Parrocchiale Santa Rosa da Lima" è necessario acquisire il parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74 di Vostra Competenza.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

Allegato alla proposta di delibera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

n. 35

del - 4 DIC 2013

Dirigente del Servizio

Il Responsabile del Procedimento

(d.ssa Paola Di Trapani)

Arch. Giovanni Santa



31 LUG. 2013

ALLEGATO N. 12

**COMUNE DI PALERMO**

Area della Pianificazione del Territorio  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ**  
**Servizio Urbanistica**  
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO  
e.mail : urbanistica@comune.palermo.it

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
02 SET 2013
USCITA N. <u>710405</u>

minute  
rch. Liuzzo

Prot. n.

del

allegati n. 2

Responsabile del procedimento: F.T. Arch. Giuseppina Liuzzo (g.liuzzo@comune.palermo.it)

*Dr. Liuzzo* PA 30/08/13

**Oggetto:** Progetto per il "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima". Variante art. 19 NTA P.R.G.

ESCLUSIONE ASSOGGETTABILITA' A VAS

Allegato alla proposta di delibera **NON** CONFORME ALL'ORIGINALE

n. 35 del 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

*[Signature]*  
Arch. Giovanni Sarta

Al

**Dirigente Responsabile  
Servizio I VAS-VIA  
DRA - Assessorato Regionale  
Territorio e Ambiente**

**26 NOV 2013**

Via U. La Malfa 169  
Palermo

Con riferimento al piano e alla procedura in oggetto, si inviano i seguenti documenti:

- 1) Relazione motivata ai fini dell'esclusione da VAS (in formato cartaceo e digitale)
- 2) Elaborati di progetto su supporto digitale (CD-ROM)

Il Dirigente del Servizio  
(Dott.ssa Paola Di Trapani)

*[Signature]*

**30 AGG. 2013**



**COMUNE DI PALERMO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**E MOBILITA'**  
Servizio Urbanistica  
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
18-09-13
17 SET 2013
USCITA N. 46211P

Palermo

prot. n°

Risposta alla nota n° ..... del .....

allegati n°

Responsabile del procedimento: Dott. V. Giambruno

**Oggetto:** Arcidiocesi di Palermo - Ufficio Beni Culturali ed Edilizia di Culto: Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima in Cruillas Palermo. Fondo Petix

invegnato alla proposta di n. 35 del 24 DIC 2013 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

n. 35 del

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Giovanni Sanna

26 NOV 2013

e.p.c.

All' Ufficio del Genio Civile  
Via Ugo Antonio Amico, 19  
90143 PALERMO

All' Arcidiocesi di Palermo  
Ufficio Beni Culturali, Tecnico  
Ed Edilizia di Culto  
Via Matteo Bonello, 2  
90134 PALERMO

In riferimento alla nota prot. 345/P117/CH00 del 13/09/2013 dell'Arcidiocesi di Palermo, si trasmette in duplice copia la documentazione del progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima in Cruillas per i successivi adempimenti di competenza.

Distinti saluti

Il Dirigente del Servizio  
Dott. Paola Di Trapani

17 SET. 2013

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Unione Europea  
REPUBBLICA ITALIANA



Allegato alla proposta di delibera  
n. 35 del 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Arca. Giovanni Sica 26 NOV 2013

Regione Siciliana

Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità  
Dipartimento Regionale Tecnico  
Servizio "Ufficio del Genio Civile di Palermo"

*Aren. Sante -  
Cose nuove ancora?*

**U.O. 6 Coordinamento Geologia e assetto idrogeologico.**

PROT. 265804/13 - 288602/13

Prot. USCITA 305554

Palermo, li

14 OTT. 2013

Comune di Palermo Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità
18 NOV 2013
ENTRATA N. <u>9622P4</u>

Al Responsabile del Settore Urbanistica

Via Ausonia n°69

Comune di Palermo

OGGETTO : LEGGE 02.02.1974 N. 64 ART. 13

**OGGETTO: Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima da realizzare in Cruillas in Fondo Petix, 26 presso il quartiere Cep ricadente nel Comune di Palermo. Richiesta ai sensi dell'art. 13 L 2/2/74 n° 64. Ditta Arcidiocesi di Palermo.**

Si trasmettono, debitamente visti ai sensi dell'art. 13 della Legge 02/02/1974, n.64, gli elaborati tecnici del progetto relativo alla variante urbanistica che modifica gli indici previsti dalle N.T.A. di attuazione del PRG di Palermo, che riguardano i parametri inerenti il Rapporto massimo di copertura, corredati del parere favorevole di questo Ufficio di pari data della presente, contenenti prescrizioni.

L'Ingegnere Capo

Ing. *Munafò* Munafò

In tale sede questo Ufficio esaminerà le opere da realizzarsi nel contesto del piano, correlandole alla situazione dei luoghi.

Il presente parere, inoltre, comporta l'osservanza completa delle norme attuative della Legge 64/74 e del D.M. 14.01.2008.

Nei riguardi dei valloni e dei corsi d'acqua in genere, dovranno essere rispettate le distanze di cui agli art. 93 e seguenti del R.D. n. 523 del 25/7/1904.

Si raccomanda, infine, di limitare al massimo le opere di sbancamento sia nel caso che queste attengano ad insediamenti edilizi sia che riguardano l'adeguamento e la creazione di infrastrutture viarie; in ogni caso si dovrà operare in modo da conseguire un modellamento del suolo il più aderente possibile alla attuale configurazione morfologica.

Si raccomanda, altresì, che gli insediamenti abitativi avvengano contestualmente alle opere di canalizzazione delle acque reflue e che lo smaltimento dei liquami, laddove gli scarichi stessi non recapitano in pubblica fognatura, venga effettuato nel rispetto della Legge 319/76 e relative "Norme Tecniche Generali" di cui all'Allegato n. 5 della predetta Legge, nonché in osservanza della L.R. n. 27 del 15.05.1986 ed successive modifiche e/o integrazioni, nonché in osservanza della Legge 152/06.

#### **PRESCRIZIONI:**

**Quanto contenuto nello studio geologico di progetto.**

**L'Ingegnere Capo**

**Ing. Manlio Munafò**





*Regione Siciliana*

Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità  
Dipartimento Regionale Tecnico  
Servizio "Ufficio del Genio Civile di Palermo"

**U.O. 6 Coordinamento Geologia e Assetto idrogeologico.**

PROT. 265804/13 - 288602/13

Prot. USCITA 305554

14 OTT. 2013

**OGGETTO: Progetto per la costruzione del complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima da realizzare in Cruillas in fondo Petix, 26 presso il quartiere Cep ricadente nel Comune di Palermo. Richiesta ai sensi dell'art. 13 L. 2/2/74 n° 64.**

**Ditta Arcidiocesi di Palermo.**

**L'INGEGNERE CAPO**

VISTA la nota n.° 647742 del 31/07/2013 assunta al prot. di questo Ufficio con il n.° 265804 del 07/08/2013 con la quale il Comune di Palermo chiede l'art.13 della Legge 02.02.1974 n. 64,;

VISTO il R.D. del 25.07.1904 n°523;

VISTA la Legge del 02.02.74 n°64;

VISTA la legge del 10.05.1976 n°319;

VISTO il D.M. Del 16.01.96,

VISTA la L.R. del 15.05.1986 N. 27,

VISTO il D.M. del 11.03.88;

VISTO il D.L. 152/06;

VISTO il D.M. 14/01/2008;

ESAMINATI gli elaborati a firma dei progettisti : Ing. Ciro Trentacosti;

VISTO lo studio geologico redatto dal : Geol. Salvatore Sanzo ;

A seguito delle risultanze complessive degli studi sopra riportati

**ESPRIME PARERE**

Che gli elaborati prodotti e relativi al progetto in oggetto specificato, appaiono rispondenti, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni, con le condizioni geomorfologiche e geologiche generali del territorio, nonché alle osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione geologica ed alle prescrizioni riportate in calce.

Tuttavia, il presente parere favorevole non esime sia i privati che la pubblica Amministrazione dall'obbligo di richiedere a questo Ufficio, di volta in volta, la preventiva autorizzazione prevista dall'art. 18 della Legge 02.02.1974 n. 64, per la realizzazione di opere di insediamento a carattere privato e pubblico (urbanizzazioni), corredando i progetti esecutivi degli elaborati geologici e geotecnici, redatti da professionisti abilitati, contenenti i risultati delle indagini geognostiche e delle prove geotecniche di laboratorio di dettaglio, eseguite nell'area direttamente interessata dalle opere. Quanto sopra in conformità con le disposizioni citate dal D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta

26 NOV 2013



**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'  
SERVIZIO URBANISTICA**

Schema di Convenzione ai sensi degli artt. 19 e 24 delle N.T.A. del P.R.G., finalizzata alla realizzazione del nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima in Fondo Petix, 26 a Palermo nell'area di proprietà dell'Arcidiocesi di Palermo con finalità di culto aperto al pubblico.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilatredecim il giorno ..... del mese di  
In Palermo, Via Ausonia, n. 69

Innanzi a me Dott. ...., Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile di Palermo, esclusa l'assistenza dei testimoni perché le parti d'accordo fra loro e col mio consenso vi rinunziano.

Sono Presenti

1) per il "Comune di Palermo" con sede in Palermo (PA), Piazza Pretoria, codice fiscale rappresentato dalla Dott.ssa Paola Di Trapani nata a ..... il ....., Dirigente del Servizio Urbanistica del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, domiciliata per la carica presso i locali siti in Palermo, Via Ausonia, 69, di seguito brevemente denominato "Comune", avvalendosi all'uopo dei poteri conferitigli dalla vigente legislazione e dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

2) il Rev. Don Giovanni Maggiore legale rappresentante pro-tempore della Parrocchia Santa Rosa da Lima con sede in Fondo Petix, 26 in Palermo, proprietario del sito oggetto dell'intervento, in seguito Parrocchia"

Persone della cui identità sono io Notaro certo che dichiarano e convengono quanto segue:

**PREMESSO CHE**

Il progetto di realizzazione del nuovo complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima è in attuazione della vigente Variante Generale al PRG che classifica il perimetro di intervento come IC1 e che le zone IC, secondo l'art. 24, comprendono le zone speciali destinate ad Attrezzature d'interesse comune e in particolare la zona IC1: Chiese e centri religiosi, che possono essere realizzate anche da soggetti privati, previa convenzione con il Comune, volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere, come si può dedurre dal comma 3 dell'art.19 e dal comma 5 dell'art.24 N.T.A. del P.R.G..

Il terreno ricade nelle particella n. 7588 del foglio 38 del Catasto del Comune di Palermo.

L'intervento di realizzazione del nuovo complesso parrocchiale è di rilevanza sociale in quanto, propone di fornire attrezzatura religiosa per il quartiere. L'occasione di realizzare in questo sito il complesso parrocchiale di Santa Rosa da Lima risponde alla duplice esigenza di assegnare una sede adeguata e definitiva alla Parrocchia in luogo di quella temporanea che è ospitata in alcuni locali nel piano terreno di una palazzina, e nello stesso tempo, completare con un ulteriore tassello le trasformazioni urbane in atto secondo le direttive urbanistiche che destinano l'area a svolgere la funzione di connessione e di sintesi sociale con il contesto. Infatti l'inserimento del complesso parrocchiale è anche l'occasione per realizzare spazi fruibili dalla collettività e soprattutto dai giovani del quartiere, costituendo un futuro punto di riferimento, occasione di svago e momenti di

aggregazione.

Il lotto a disposizione del progetto, di mq. 3.923,42, attualmente ospita una palazzina di 6 piani nell'angolo sud-est, probabilmente edificata negli Anni '80, adibita nel piano terreno a parrocchia. Il resto del lotto, ben delimitato da un alto muro, presenta uno spazio pianeggiante e libero.

Ad uno sguardo più complessivo del quartiere, è importante notare come il lotto sia posto in una funzione di cerniera tra due grossi insediamenti condominiali, sulla via Brunelleschi e fittamente abitati, in assenza di spazi qualificati e qualificanti per la comunità degli abitanti.

L'intervento sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche del progetto preliminare approvato dal Consiglio Comunale e conformemente ai pareri e ai nulla osta rilasciati dagli uffici preposti successivamente alla stipula della convenzione, che potrà essere effettuata dopo l'approvazione del Consiglio Comunale del presente atto.

La Parrocchia al fine di assicurare l'effettiva destinazione ad uso pubblico dell'intervento proposto, si è impegnata con il Comune con la sottoscrizione dello schema di convenzione, ai sensi degli artt. 19 e 24 delle N.T.A. del P.R.G., a garantire l'uso pubblico delle funzioni del complesso.

La Parrocchia proponente risulta in possesso dei requisiti necessari per la stipula della convenzione ed ha esibito:

- Atto di proprietà;
- Dichiarazioni previste dalle norme antimafia;
- Dichiarazione di disponibilità alla stipula della Convenzione ai sensi degli artt. 19 e 24 delle N.T.A. del P.R.G.;

Il Dirigente del Servizio Urbanistica Dott.ssa Paola Di Trapani e il legale rappresentante della Parrocchia Don Giovanni Maggiore

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

### **ART. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2 - Finalità dell'iniziativa**

2.1. La presente convenzione, stipulata ai sensi del comma 3 dell'art.19 e comma 5 dell'art.24 N.T.A. del vigente P.R.G. il cui schema si approva con deliberazione di C.C. n° ..... del .... .. allegata alla presente sotto la lettera "a", regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra:

- Il Dirigente del Servizio Urbanistica che interviene ai presente atto non in nome proprio ma in qualità di Dirigente in rappresentanza del Comune di Palermo.
- La Parrocchia rappresentata dal Parroco pro-tempore Don Giovanni Maggiore, proprietario del complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima in Fondo Petix, 26 a Palermo.

Detta iniziativa ha finalità volta alla realizzazione di Servizi e attrezzature religiose, nel rispetto di patti e condizioni contenuti nella presente convenzione finalizzata a al fine di assicurare l'uso pubblico e la fruizione delle attrezzature da parte della collettività per le finalità di culto perseguite dalla Parrocchia.

### **ART. 3 - Gestione delle opere**

3.1 Il Comune consente alla Parrocchia la realizzazione e la gestione delle opere proposte in conformità a quanto disposto dall'atto deliberativo di approvazione del progetto preliminare secondo gli scopi indicati all'art. 2, della presente convenzione e con gli obblighi riportati nel seguente art. 4.

#### **ART.4 - Obblighi a carico della Parrocchia**

4.1. La Parrocchia si impegna a dare inizio ai lavori entro mesi sei dal rilascio della concessione ed a realizzare l'opera di cui in premessa entro mesi 30 dall'inizio degli stessi.

4.2 La Parrocchia si impegna a gestire l'attrezzatura religiosa, per le finalità di cui all'art.2, garantendo l'incolumità di persone e cose e dovrà eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento del complesso oggetto della presente convenzione.

4.3 Tutte le opere relative agli allacciamenti dell'impianto ai servizi pubblici (fognatura, acqua, gas, ed altri eventuali impianti) sono a carico della Parrocchia, inoltre, gli stessi dovranno assicurarne la relativa manutenzione.

#### **ART.5 - - Esecuzione delle opere**

5.1. I lavori dovranno essere eseguiti in conformità agli elaborati progettuali approvati dal Settore competente, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dalla Parrocchia varianti od addizioni se non in conformità alle prescrizioni urbanistiche. I tempi di realizzazione dell'opera non potranno superare quelli previsti dall'art. 4 della L.10/77.

5.2. La Parrocchia dovrà nominare tutte le figure tecniche previste dalle norme di legge per la realizzazione delle opere.

5.3 L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione e dovrà essere collaudata da tecnico abilitato, diverso dal Direttore dei lavori; entro i successivi 90 giorni l'opera dovrà essere agibile e funzionante in ogni sua parte. A tal fine la Parrocchia dovrà provvedere a sua cura e spese, ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità. L'opera potrà essere utilizzata soltanto dopo l'acquisizione dei predetti certificati.

5.4. Tutti gli oneri compresi quelli di natura economica sono a carico della Parrocchia.

5.5. Il Comune resta estraneo a tutti i rapporti della Parrocchia con i suoi eventuali appaltatori, fornitori o terzi in genere.

5.6. La Parrocchia rimane obbligata ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico e le attività agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro. La Parrocchia dovrà garantire che si avvarrà nella realizzazione dell'opera di imprese in regola con le certificazioni antimafia e con le norme in materia di obblighi sociali dando comunicazione all'Amministrazione del nome dell'impresa esecutrice dei lavori di eventuali subappaltatori, fornitori e del Direttore dei Lavori impegnandosi a, altresì comunicare qualsiasi tentativo di irregolarità o distorsioni nella fase di attuazione.

#### **ART. 6 - Proprietà delle opere e diritto di prelazione**

6.1 . Il Comune vanta diritto di prelazione, nel caso in cui la Proprietà decida di vendere o cedere diritti reali del complesso, esprimendo le proprie intenzioni entro 60 giorni dalla notifica di detta comunicazione, trascorsi i quali in assenza di manifestata volontà, l'esercizio del diritto di prelazione potrà ritenersi deceduto.

6.2 Qualora la Parrocchia dovesse vendere o cedere diritti reali del complesso ad un terzo, la

presente convenzione dovrà fare parte integrante del contratto.

#### **ART. 7 – Durata della convenzione**

7.1. I vincoli che scaturiscono dalla presente convenzione hanno durata di trenta anni. Resta salva per le parti la facoltà di apportare modifiche concordate alla presente convenzione.

#### **ART. 8 - Definizione delle controversie e conciliazione**

In caso di insorgenza di controversie tra le parti, in ordine alla validità d'interpretazione, applicazione, esecuzione della convenzione sarà devoluta alla decisione del CC.

#### **ART. 9 - Repertorio delle Convenzioni**

13.1 Copia conforme della presente convenzione, sottoscritta, completa di tutti gli elaborati e gli estremi di registrazione sarà depositata presso il Servizio competente del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità ai fini della verifica dell'applicazione degli adempimenti della Convenzione e/o fruizione dell'uso delle attività previste in convenzione a favore della collettività.

#### **ART. 10 - Spese contrattuali**

14.1. Le spese del presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle di carattere fiscale, sono a totale carico della Parrocchia.



**COMUNE DI PALERMO**

**Area della Pianificazione del Territorio  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
Servizio Urbanistica**

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO  
e.mail : [urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it)

allegato alla proposta di delibera

n. 35 del - 4 DIC 2013

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta

26 NOV 2013

**Progetto per il "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima"**

(Fondo Petix, Cruillas – Palermo)

**RELAZIONE MOTIVATA ai fini dell'esclusione dalla  
procedura di VAS**

(allegato 1)

Relatore: Arch. Giuseppina Liuzzo

## 1. Premessa e quadro di riferimento urbanistico

L'Arcidiocesi di Palermo intende procedere, ai sensi e per effetto dell'art. 19 delle N.T.A. del vigente PRG comunale, alla realizzazione del "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima" in località Cruillas in zona IC1 di PRG.

La ZTO IC1 – *Chiese e centri religiosi*, è normata all'articolo 24 - *Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive* delle NTA. In particolare il comma 5 recita:

"I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ..., il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. **3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.**"

Tali ultime disposizioni prescrivono quanto segue:

"3. I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

3 bis. Le nuove opere di cui al presente articolo sono soggette al limite massimo di 3 mc/mq di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%, e un indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%, *per* le aree F1- F2 - F6 - F12 - F13 - F14 - F15 - F22 *ed* F23. La densità fondiaria massima sarà di mc/mq 2,0 per le aree F3 - F5 - F9 - F10 *ed* F11; di 1,3 mc/mq per le aree F21; di 0,3 mc/mq per le aree F18; di 0,1 mc/mq per le aree F8, F16, *ed* F17; di 0,01 mc/mq per le aree F4, F19, F20 *e* F24. Per il calcolo delle densità vanno computate le cubature degli edifici esistenti.

4. In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

5. Le nuove aree individuate dal piano in adiacenza alle attrezzature esistenti, sono destinate prioritariamente al soddisfacimento del rapporto di copertura ed a normative specifiche di ciascun tipo di attrezzatura e subordinatamente ad eventuali espansioni della medesima".

Per quanto il progetto sia localizzato in Zona Territoriale Omogenea coerente, per effetto di talune modifiche dei parametri richiamati al superiore comma 3 bis (descritte al successivo punto), il progetto verrà approvato in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e smi:

**"Art. 19 (L)**

**L'approvazione del progetto**

**1. Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, l'approvazione del progetto definitivo da parte del Consiglio comunale costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico. (L)**

**2. Se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto esecutivo da parte della autorità competente è trasmesso al Consiglio comunale, che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico. (L) (...)"**

**La presente relazione viene resa ai fini dell'esclusione dall'assoggettabilità a VAS date le ridotte e limitate natura ed estensione delle variazioni dei parametri di realizzazione e, quindi, della variante, come appresso descritto e documentato.**

## **2. Quadro di riferimento locale**

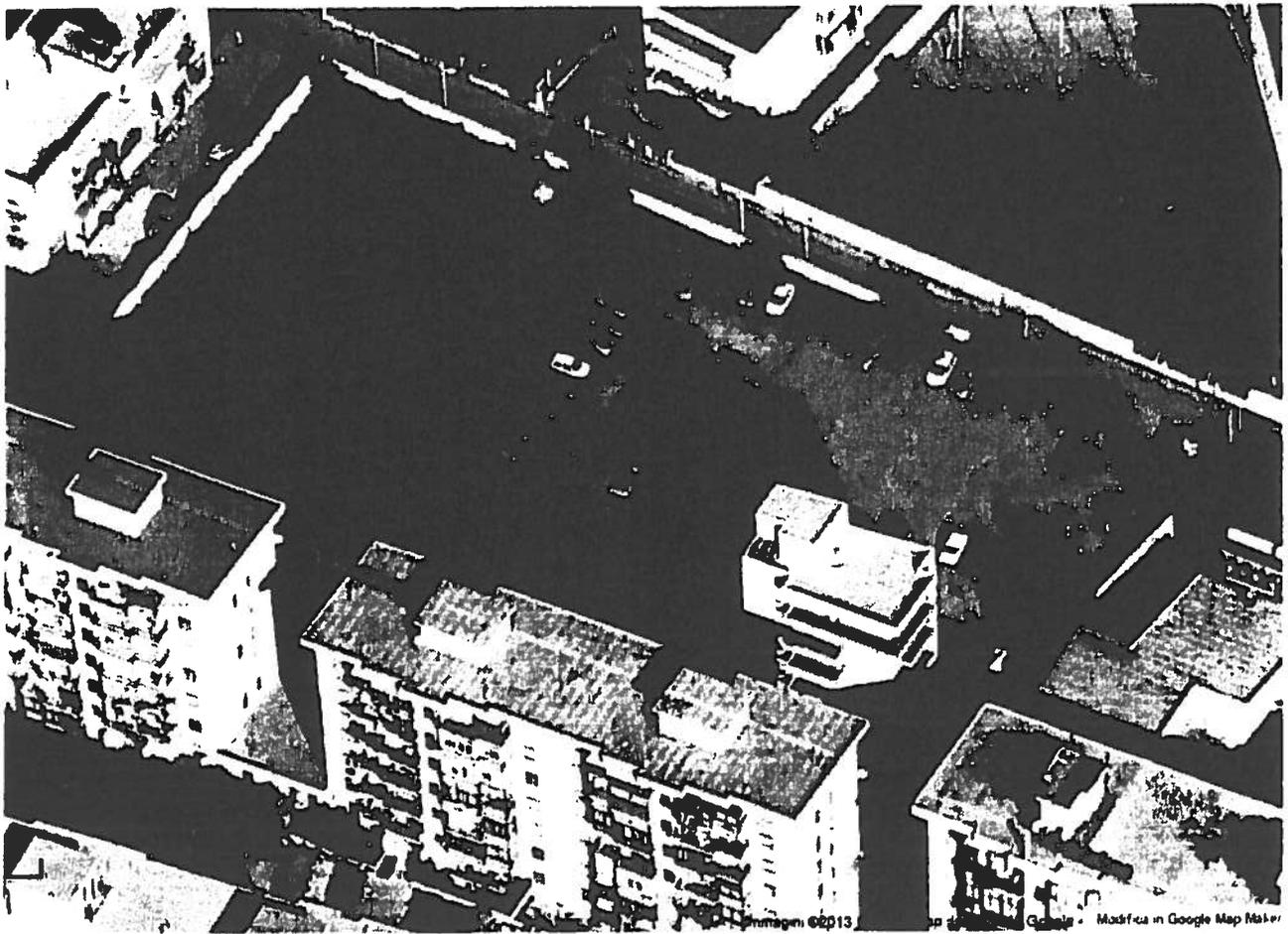
**L'intervento si colloca nella borgata di Cruillas, che ha ormai perso del tutto i caratteri strutturali e morfologici del sistema agricolo e delle strutture e architetture di pregio a questo connesso che connotavano il paesaggio della Conca d'Oro (fondi, bagli, trame viarie nonché poderi e ville aristocratiche della fine del XVIII secolo) e che presenta forti elementi di discontinuità e degrado urbanistico e paesaggistico.**

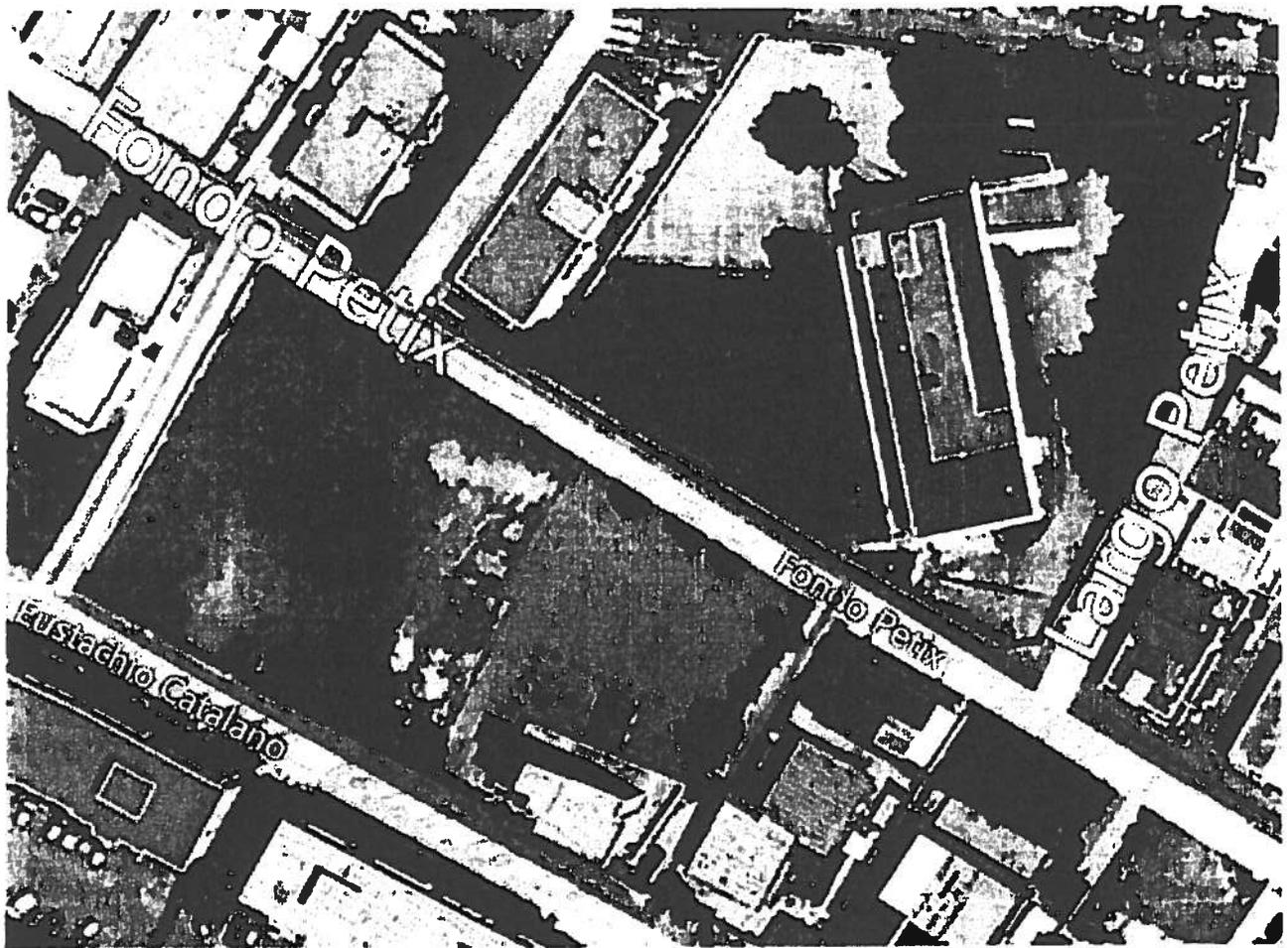
**Per effetto delle trasformazioni urbane e territoriali del secolo scorso, il villaggio di Cruillas viene frammentato fino a ridursi in una frazione suburbana (la n. 16) con un'estensione complessiva di circa 1.700 ettari. La più recente ripartizione del territorio in quartieri definisce la nuova unità amministrativa di Cruillas con ulteriore abbattimento della superficie e con l'inclusione del quartiere di edilizia residenziale sociale C.E.P., oggi S. Giovanni Apostolo.**

**L'intervento ricade in un lotto di terreno contrassegnato dalle arterie viarie di via Catalano e di via Fondo Petix ed è inserito in un contesto densamente antropizzato, definito nella sua quasi totalità da edifici residenziali, soprattutto sul fronte di via Catalano, di significativa altezza e cubatura.**

**Il fronte su via Petix si affaccia su un'edilizia più rada con presenza di limitate frange di verde agricolo.**

**Il lotto interessato ha un'estensione complessiva di 3.923,42 mq (catastalmente 4.351 mq) e ospita un fabbricato di 6 piani f.t. nell'angolo sud-est, edificato verso la fine del 1980 e adibito, a piano terra, a parrocchia (Cfr. le immagini successive del contesto e del lotto).**





### 3. Inquadramento urbanistico e progettuale

Secondo la Variante Generale al PRG approvata con decreto dir. n. 124/DRU del 13/3/2002 e successive modifiche e integrazioni, l'area ricade nella sua totalità in zona "**IC1 – Chiese e centri religiosi**"; le destinazioni limitrofe sono la ZTO B2 - che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato; la ZTO B3 – che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato e le sedi viarie.

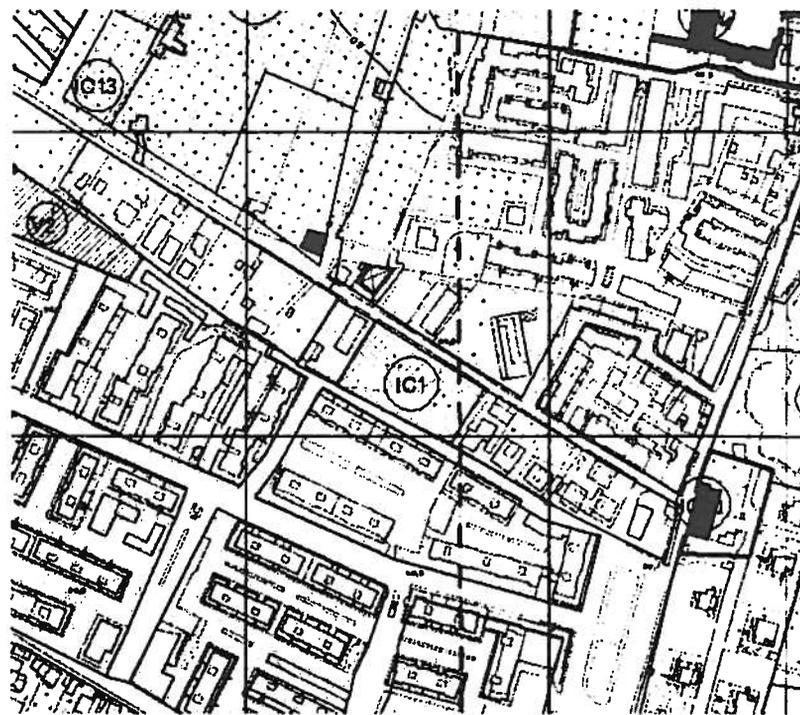
**CITTA' DI PALERMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
 Approvata con D. C. n. 100/2002 del 10/05/2002 dal Consiglio Comunale  
 Tav. P2a - 5007  
 Zonizzazione e vincoli sul territorio  
 Approvata con D. C. n. 100/2002 del 10/05/2002  
 Prescritto l'8/10/2002

ZTO di destinazione: IC1

- |   |                            |
|---|----------------------------|
|    | <b>IC1</b> Centro storico  |
|    | <b>IC2</b> Centro storico  |
|    | <b>IC3</b> Centro storico  |
|    | <b>IC4</b> Centro storico  |
|    | <b>IC5</b> Centro storico  |
|    | <b>IC6</b> Centro storico  |
|    | <b>IC7</b> Centro storico  |
|    | <b>IC8</b> Centro storico  |
|    | <b>IC9</b> Centro storico  |
|    | <b>IC10</b> Centro storico |
|    | <b>IC11</b> Centro storico |
|   | <b>IC12</b> Centro storico |
|  | <b>IC13</b> Centro storico |
|  | <b>IC14</b> Centro storico |

ZTO contermini: B2, B3 e sedi viarie

- |   |  |
|---|--|
|  | <b>B3</b> Area urbana con livello di edilizia residenziale con densità superiore a 300/mq        |
|  | <b>B2</b> Area urbana con livello di edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 300/mq |



Nella ZTO IC1, come riportato in premessa, alla stregua di tutte le zone F (art. 19 NTA richiamato), gli interventi vanno attuati con i seguenti parametri:

- densità edilizia fondiaria massima pari a 3 mc/mq;
- rapporto massimo di copertura del 20%;
- indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%.

Come si evince dagli elaborati prodotti dai progettisti e allegati all'istanza, il progetto viene configurato secondo i seguenti parametri:

- a) superficie lotto: 3.923,42 mq
- b) superficie coperta fabbricato esistente: 204 mq
- c) superficie coperta nuova edificazione: 999 mq
- d) superficie libera complessiva pari al 70% così destinata:
  - uso pubblico: 1073 mq;
  - parcheggio: 205 mq;

- sup. attrezzata ad uso privato: 680 mq;
- sup. ad uso privato: 762 mq.

- e) volume ammissibile: 3mc/mq ossia 11.770,26 mc
- f) volume ammissibile residuo = mc (11.770,26 – 2.055,86) ossia 9.714,40 mc
- g) volume di progetto: 9.500,00 mc

L'ipotesi progettuale rispetta il parametro della densità edilizia fondiaria, ma utilizza il 10,60% in più del rapporto massimo di copertura, che con il fabbricato realizzato, ottiene il 40% della superficie coperta, condizione che porta l'indice di piantumazione arborea dal 60% al 15%. Per le suesposte ragioni e per le deroghe descritte, il progetto, come già argomentato, sarà approvato in variante allo strumento urbanistico comunale.

In sede di proposta di variante per il Consiglio Comunale, il Servizio Urbanistica disporrà che l'indice di piantumazione arborea dovrà raggiungere il 30%, attraverso la prescrizione che imponga la realizzazione del parcheggio e delle altre superfici utili con l'inserimento di alberi e arbusti.

#### **4. Considerazioni in ordine alla non assoggettabilità alla procedura di VAS**

Dalla disamina dei contenuti rassegnati nella presente relazione come dei contenuti degli elaborati della proposta progettuale, si rassegnano le seguenti conclusioni, volte alla non assoggettabilità del Piano alla procedura VAS:

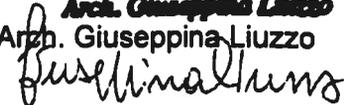
- il progetto per il "Nuovo complesso parrocchiale Santa Rosa da Lima" definisce la condizione di variante solo a causa di limitate deroghe ai parametri della ZTO in cui ricade e non per variante di ZTO;
- il progetto e la relativa variante non generano interferenze, incidenze o "possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni";
- il progetto e la relativa variante non comprendono opere o interventi soggetti alle procedure di VIA o di Valutazione d'Incidenza e le previsioni non riguardano gli interventi di cui agli allegati III e IV del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

- la proposta di variante urbanistica rientra nella fattispecie di cui al comma 3 art. 6 del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii – “piani e ... programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale”.

**Il Funzionario Tecnico**

**Arch. Giuseppina Liuzzo**

Arch. Giuseppina Liuzzo



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



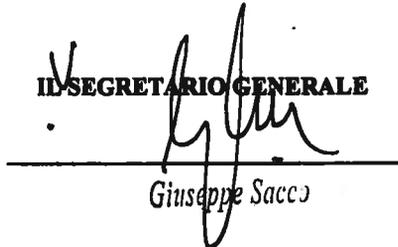
Salvatore Orlando

IL CONSIGLIERE ANZIANO



Giulio Tantillo

IL SEGRETARIO GENERALE



Giuseppe Sacco

N° \_\_\_\_\_ Registro pubblicazione Albo Pretorio

Affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data 30/12/2013 per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSOCOMUNALE

Palermo li,.....

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

\*\*\*\*\*

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal.....a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li,.....

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

\*\*\*\*\*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- in seguito al decorso di giorni dieci dalla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato
- in quanto dichiarata immediatamente esecutiva in sede di approvazione da parte dell'Organo Collegiale deliberante e pubblicata ex art.12 Legge Regionale n.5/2011.

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li,.....