



REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E AMBIENTE
IL DIRIGENTE GENERALE
DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la legge 17/08/1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 05/08/1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 06/04/1996, n. 22;

VISTA la L.R. 24/07/1997, n. 25;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;

VISTO il piano regolatore generale del comune di Palermo approvato con decreto dirigenziale n. 124 del 13/03/2002 e successivo decreto n. 558 del 29/7/2002;

VISTA la nota prot. n. 847778 del 03/11/2015, di trasmissione della delibera consiliare n. 85 del 04/08/2015, con la quale è stato approvato il programma costruttivo per la realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. 79/78, nel comune di Palermo, in via Vito Ievolella, e contestualmente, adottato il cambiamento di destinazione d’uso dell’immobile, realizzato con concessione edilizia n. 331 del 30/06/1992 da “*Scuola media superiore*” a “*Residenza*”, i relativi elaborati, nonché gli atti relativi alla procedura di pubblicazione prevista dall’art. 3 della L.R. n. 78/71;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 04/08/2015, avente oggetto: “*Approvazione del Programma costruttivo, ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 22/96, per la realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. 79/78, nel comune di Palermo, in via Vito Ievolella e adozione della variante di destinazione urbanistica ai sensi della l.r. n. 71/78*”;

VISTO il parere favorevole, con le prescrizioni contenute nello studio geologico, dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 63788 del 03/12/2014, reso ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 71/78;

VISTA il parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 6538/S16.5 del 29/10/2014, relativamente al vincolo archeologico esistente sull’area;

VISTO il D.A. n. 144/GAB del 19/04/2016 dell’Assessore Regionale per il Territorio e l’Ambiente con il quale il programma costruttivo in variante in oggetto è stato escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica;

VISTO il voto n. 11 del Consiglio Regionale dell’Urbanistica, reso nell’adunanza del 20/07/2016, con il quale è stato espresso parere favorevole al cambio di destinazione d’uso dell’immobile attinente “*l’Approvazione del Programma costruttivo, ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 22/96, per la realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. 79/78, nel comune di Palermo, in via Vito Ievolella*”;

VISTI gli atti e gli elaborati pervenuti;

VISTA la proposta di parere favorevole n.02 del 31/05/2016, resa dall’Unità Operativa 2.1 del Servizio 2/D.R.U di questo Assessorato, ai sensi della legge regionale n. 22/96, che di seguito parzialmente si trascrive:

“...*Omissis*...”

Considerato che:

- *La Cooperativa edilizia Santa Maria del Bosco ha richiesto l'approvazione del programma costruttivo per la realizzazione di 31 alloggi di edilizia convenzionata, siti in Via Ievolella, nel comune di Palermo, essendo destinataria di finanziamento dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione, ai sensi della L.R. 79/78, per la realizzazione di 40 alloggi;*
- *La Cooperativa edilizia ha la piena disponibilità dell'edificio e dell'area su cui esso insiste, atteso che la Società proprietaria "Marinuzzi s.r.l.", ha stipulato con la società cooperativa Santa Maria del Bosco, in data 03/07/2013 un contratto preliminare di vendita;*
- *L'area e il manufatto oggetto dell'intervento sono siti nel Comune di Palermo in via Vito Ievolella (ex Via C.C. 6) traversa delimitata da Corso Alberto Amedeo e da Via Imera, ai margini del tessuto storico e insiste su terreno ricadente nel mappale 56 del Comune di Palermo, part. lle 1500 e 1499, estese catastalmente mq. 3.420,00. L'area è circoscritta dalla Via Ievolella, da edifici prospicienti e dal tunnel delle FF.SS. Alla Via Vito Ievolella si accede esclusivamente da Corso Alberto Amedeo.*
- *L'area a causa del decorso quinquennale che ha fatto venire meno le prescrizioni ed i vincoli di natura urbanistica, dei decreti di variante puntuale e di P.R.G., rientra nella applicazione della disciplina delle c.d. zone bianche. Inoltre, essendo la stessa ricompresa tra quelle interdette all'uso edificatorio (area classificata come Siti d'attenzione a rischio idraulico medio R2), la nuova proposta di pianificazione, sulle aree interessate da detti vincoli, riparte dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 1997, così come previsto al comma 3 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nelle tavole "A4" del medesimo strumento urbanistico generale approvato con Decreto A.R.T.A. n. 558 del 29/07/2002, che individua l'area in questione, in quanto inserita all'interno del tessuto urbanistico storico, come Zona Omogenea B0, destinazione che risulta compatibile e conforme alla destinazione residenziale e alla tipologia di intervento indirizzata al recupero dell'immobile esistente.*
- *Il recupero dell'edificio esistente, venuti meno gli interessi ed i relativi investimenti delle due precedenti varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 65/81, si configura come intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso compatibile con le previsioni e l'assetto urbanistico dell'immediato contesto territoriale, oltre che finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale ed al contenimento del consumo di suolo;*
- *La proposta progettuale prevede la trasformazione del manufatto esistente in residenziale attraverso una serie di interventi, anche strutturali, che comporteranno un ridimensionamento del volume costruito, volti alla realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata della superficie utile massima di mq. 110,00 e di box auto.*

In particolare, si prevede di:

- *Modificare i prospetti esterni per consentire la formazione di logge;*
- *Procedere allo svuotamento verticale di parte del fabbricato per realizzare due corti interne in grado di dare luce ed aria agli ambienti su di esse prospicienti;*
- *Prevedere un secondo androne di ingresso al primo piano sottostrada unitamente a spazi di uso comune e/o altro.*

Il progetto, pertanto, si articola come di seguito:

- *Accesso al fabbricato (corpo A): Si mantiene quello attuale (quota 0,75), nella medesima conformazione, per accedere dalla quota esterna al manufatto residenziale. Da quest'area esterna, da destinare a verde, una rampa di scale porta alla quota - 3,00 al corpo (B) corrispondente all'ampio volume sottostrada già esistente;*
- *Piano sotto strada a quota - 5,90 corpi A e B: sarà destinato ad autorimesse (box auto e moto);*
- *Piano sottostrada a quota - 2,25: il corpo A sarà destinato ad uffici mentre il volume sottostrada a q. -3,00, (corpo B) è destinato alla realizzazione di un secondo ingresso al primo piano sottostrada del corpo A ed ai locali sociali della cooperativa.*

- Piani dalla quota 0,00 (strada) alla quota 14,75 corpo A: saranno destinati alla residenza per una superficie utile complessiva di mq. 2.408,00, di cui mq. 168,28 per le superfici sottotetto e mq. 1.227,37 per le superfici non residenziali.
- I parcheggi pertinenziali, pari a 1/10 della cubatura detratto il volume del piano a parcheggi (mq 1.518,25) sono garantiti dall'ampia area di parcheggio che alla quota - 5,90 destina a parcheggio i volumi esistenti dei corpi A e B (mq 1.735,16), e dal parcheggio a raso (mq 56,00).

Di seguito si riportano i dati dimensionali più significativi:

- Estensione catastale del lotto: mq 3.420,00
- Superficie coperta manufatto A: mq 836,30
- Superficie coperta manufatto B: mq 245,95
- Volume complessivo: mc 18.870,87
- Piani: 7 di cui 2 sottostrada e 1 mansardato
- Altezza totale alla gronda: ml 20,65
- Altezza parziale dalla quota 0,00 alla gronda: ml 14,75
- Abitanti insediabili: 172
- Superfici a standard: mq 1.234,00
(di cui a verde mq. 779,50 ed a parcheggio mq. 454,00)
- Area a verde di pertinenza mq. 240,47.

La viabilità consiste nella rampa carrabile di accesso all'area pertinenziale e nella viabilità interna a senso unico di marcia.

La zona territoriale in cui ricade l'area di intervento è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, acquedotto, fognatura ed energia elettrica.

- Per quanto riguarda le aree da destinare agli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nella misura di 18 mq per abitante, poiché le urbanizzazioni secondarie sono già state reperite nell'ambito del P.R.G., in conformità a quanto prescritto dalla circolare DRU n. 3/81, le aree da destinare a servizi sono state reperite nella misura di 7 mq per abitante. Il calcolo per il dimensionamento è stato effettuato sulla base di una popolazione insediabile pari a 172 abitanti (146 ab. Vol. residenziale; 26 ab. Vol. non residenziale) ;
- Le aree individuate per il soddisfacimento degli standard sono le seguenti:
 - Area per spazi pubblici attrezzati a verde (4,5 mq/ab) mq 780,00
 - Area per parcheggi (2,5 mq/ab) mq 454,00
- Le suddette aree destinate agli standard ammontano a mq 1234,00, pari a quelle ottenute moltiplicando mq 7 x 172 ab.;
- Essendo già stata ceduta, in occasione delle due precedenti varianti, un'area pari a mq 354,00, l'ulteriore area da cedere per la realizzazione dei servizi ammonta a mq 880,00;
- Il progetto delle residenze è stato redatto tenendo conto delle norme stabilite dalle LL.RR. nn. 79/75, 95/77, 25/97:
 - Superficie abitabile mq 110 max
 - Superficie non residenziale mq 49,50 (45% della s.u. max)
 - Superficie garage o posti auto mq 25 max (i box n. 25 e n. 30 (tav. 6) che superano tale dimensione andranno ridimensionati a favore di quelli contigui di dimensione pari a mq 18,52)
 - Altezza utile abitabile m 2,70 min;
- È stato predisposto lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71 che riguarda gli oneri a carico della Cooperativa Santa Maria del Bosco per il diritto di superficie, consistenti in: cessione gratuita delle aree destinate a servizi e a viabilità pubblica, realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprendenti strade di accesso e sottoservizi, parcheggio e verde pubblico.

Per quanto sopra, il programma costruttivo in argomento e la connessa variante urbanistica appaiono suscettibili di approvazione, pertanto si propone al CRU il presente

parere

interessante il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile realizzato con concessione edilizia n. 330 del 30/06/1992 da "Scuola media superiore" a "Residenza", ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 04/08/2015, contestualmente all'adozione del Programma costruttivo per la realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata, finanziato con L.R. 79/78, siti in Via Ievolella, nel comune di Palermo.

RITENUTO di poter condividere la proposta di parere n.02 del 31/05/2016, resa dall'Unità Operativa 2.1 del Servizio 2/D.R.U., ai sensi della legge n. 22/96 ed il voto n. 11 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, reso nell'adunanza del 20/07/2016;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 25 della L.R. 22/96 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla proposta di parere n.02 del 31/05/2016, resa dall'Unità Operativa 2.1 del Servizio 2/D.R.U. ed al voto n. 11 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, reso nell'adunanza del 20/07/2016, è approvato il Programma Costruttivo per la realizzazione di n. 31 alloggi di edilizia convenzionata, finanziati con L.R. 79/78, nel comune di Palermo, in via Vito Ievolella e la relativa variante di destinazione urbanistica ai sensi della l.r. n. 71/78, con le prescrizioni e/o le condizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti sopra citati.

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

1. Proposta di parere n.02 del 31/05/2016, resa dall'U.O. 2.1/Serv.2 DRU;
2. Voto n. 11 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, reso nell'adunanza del 20/07/2016
3. Delibera di C.C. n. 85 del 04/08/2015;
4. Relazione generale;
5. Relazione geologica;
6. Tav. 01 Stralcio ortofoto, catastale e di P.R.G.;
7. Tav. 02 Stato di fatto: planimetria, prospetti e sezione - Documentazione fotografica;
8. Tav. 03 Planimetria generale di progetto – Assonometria;
9. Tav. 04 Planimetria con indicazione delle aree da destinare a standard e individuazione delle destinazioni d'uso delle superfici nell'area d'intervento;
10. Tav. 05 Pianta e sezioni schematiche – Calcolo della volumetria;
11. Tav. 06 Planimetria con evidenziazione dell'area a parcheggio pari a 1/10 della cubatura;
12. Tav. 07 Pianta piano secondo e primo sottotrada 1:100;
13. Tav. 08 Pianta piano terra 1:100;
14. Tav. 09 Pianta piano primo e secondo 1:100;
15. Tav. 10 Pianta piano terzo e quarto sottotetto 1:100;
16. Tav. 11 Pianta coperture 1:100;
17. Tav. 12 Prospetti e sezioni 1:100;
18. Tav. 13 Planimetria generale con indicazione della rete idrica 1:200;
19. Tav. 14 Planimetria generale con indicazione della rete fognante acque bianche e acque nere 1:200;
20. Tav. 15 Planimetria generale con indicazione della rete di illuminazione 1:200

ART. 3) Il presente decreto, con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART. 4) Il Comune di Palermo resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con l'esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, sarà pubblicato per esteso sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione sulla GURS, ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Ai sensi dell'art. 68 del L.R. 12 agosto 2014, n. 21 il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo, li
29/07/2016

Il Dirigente Generale
(Ing. Salvatore Giglione)
firmato