



**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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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**

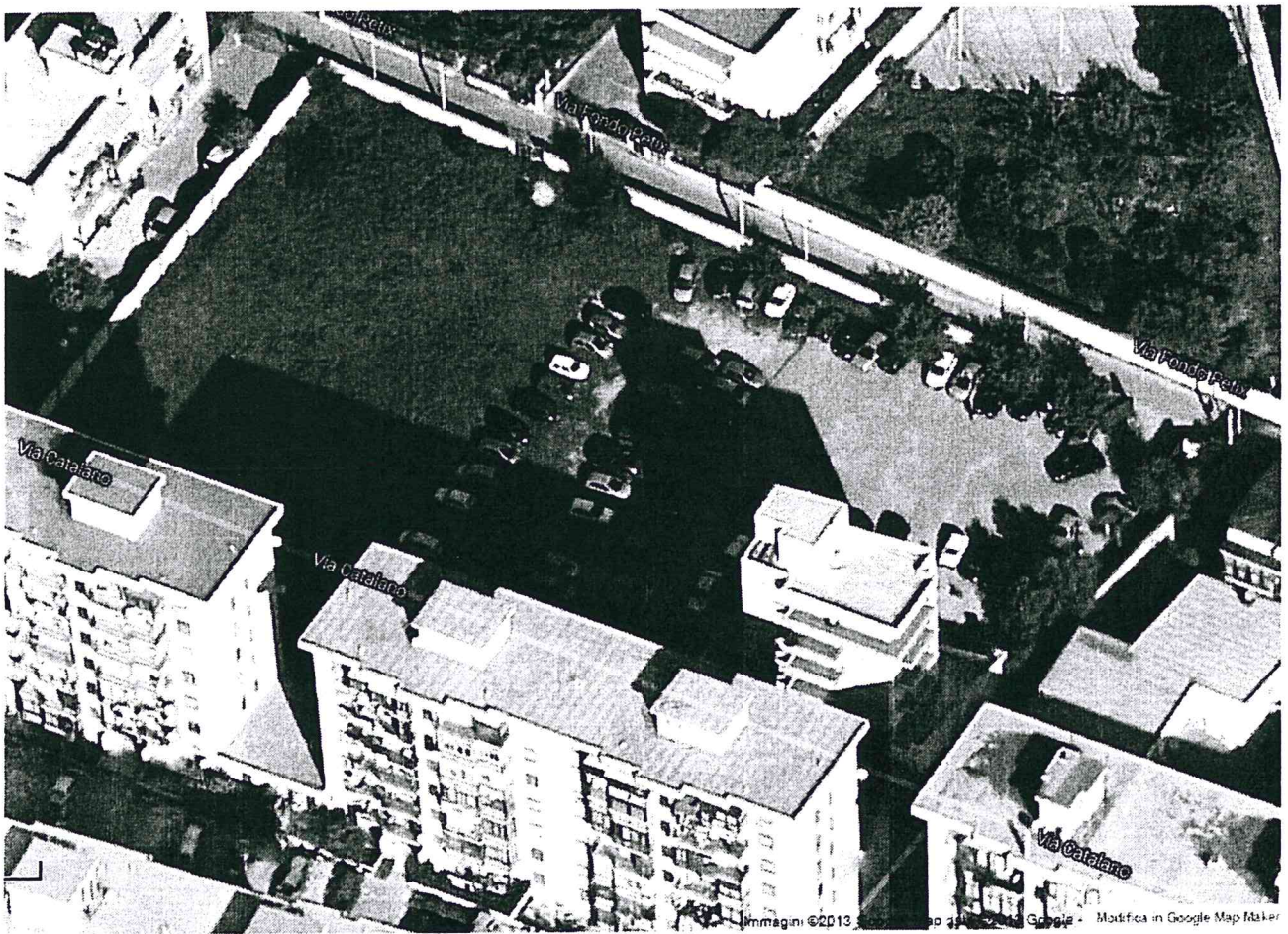
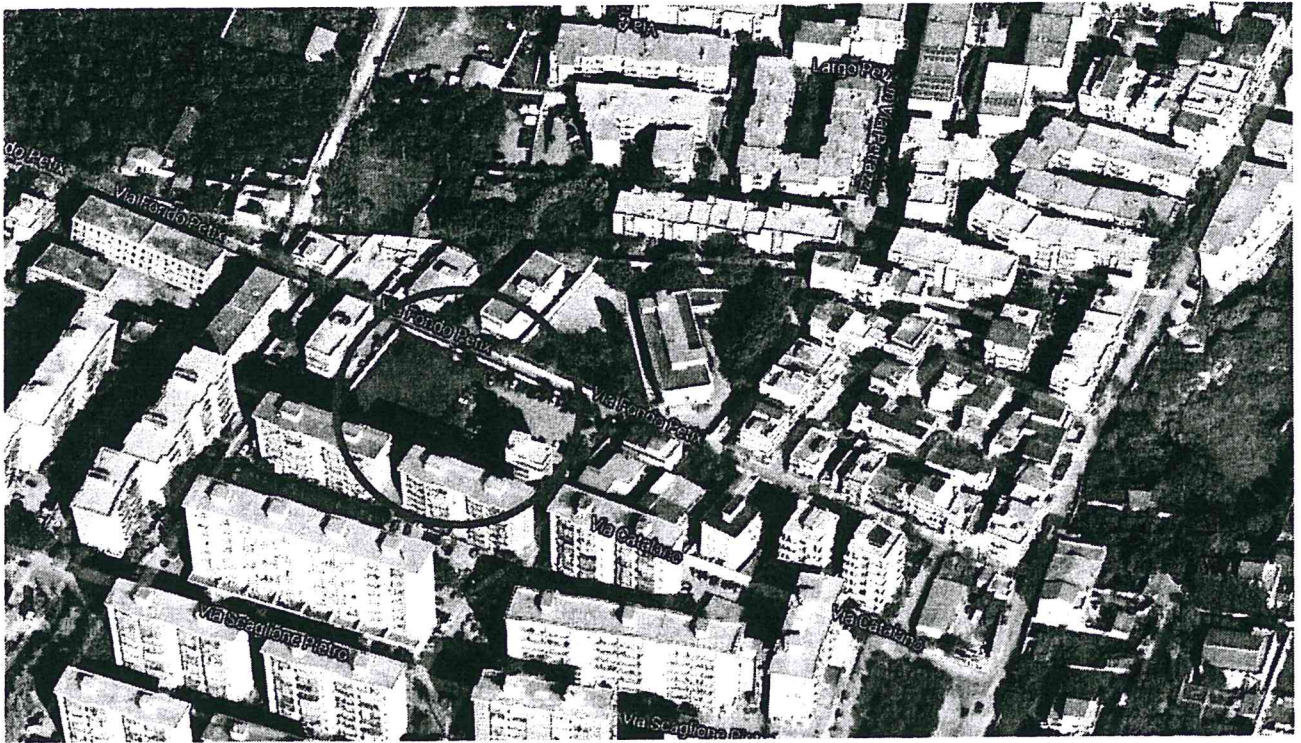
L'intervento si colloca nella borgata di Cruillas, che ha ormai perso del tutto i caratteri strutturali e morfologici del sistema agricolo e delle strutture e architetture di pregio a questo connesso che connotavano il paesaggio della Conca d'Oro (fondi, bagli, trame viarie nonché poderi e ville aristocratiche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

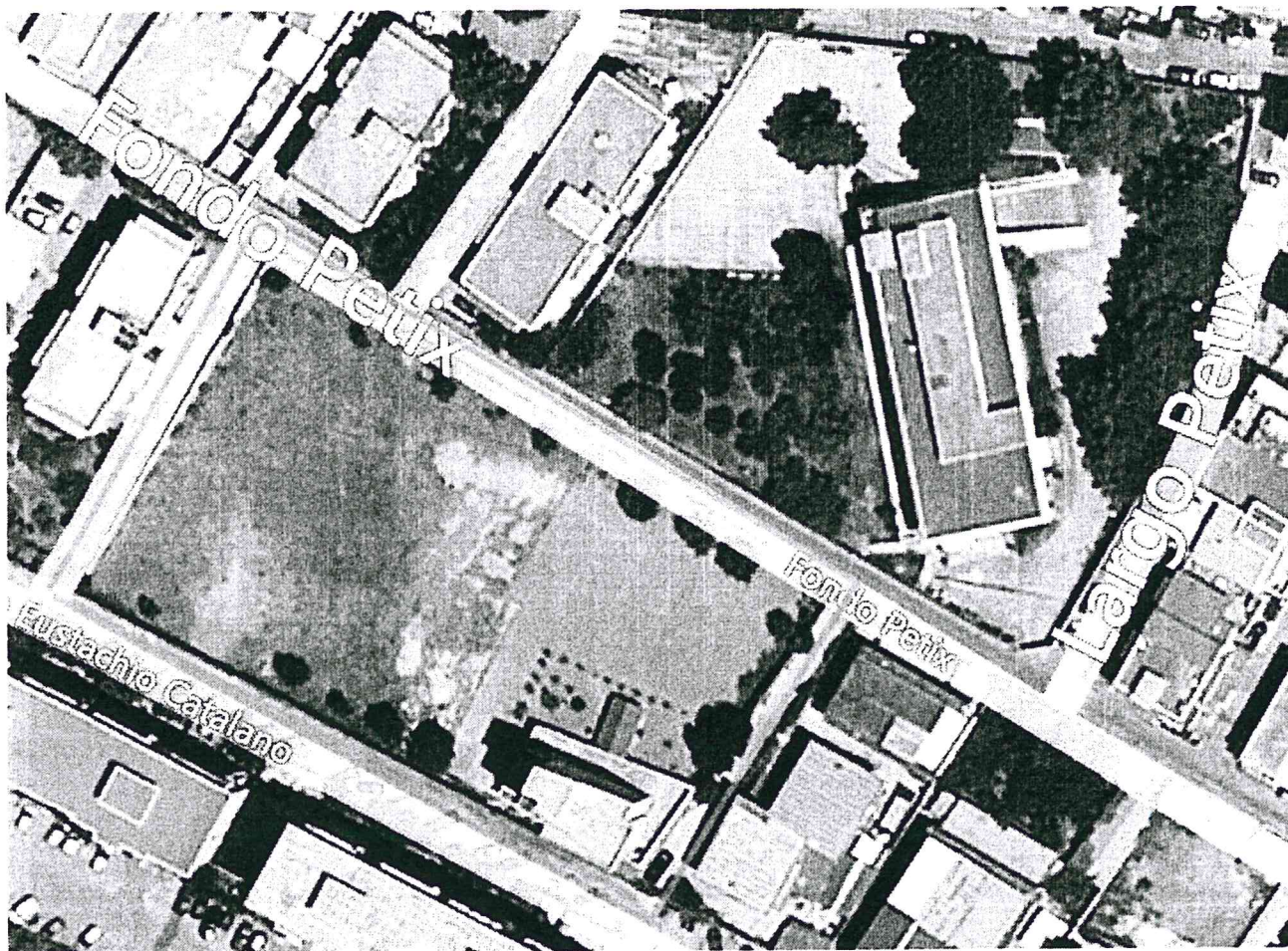
Per effetto delle trasformazioni urbane e territoriali del secolo scorso, il villaggio di Cruillas viene frammentato fino a ridursi in una frazione suburbana (la n. 16) con un'estensione complessiva di circa 1.700 ettari. La più recente ripartizione del territorio in quartieri definisce la nuova unità 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 varie.

**CITTA' DI PALERMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

Approvato con D. G. n. 1000/2011 del Consiglio Comunale n. 10 del 12/06/2011  
Tav. P2a - 5007  
Zonizzazione e vincoli sul territorio  
AUTORITA' LOCALE DEL TERRITORIO  
Palermo, luglio 2011  
Presso Ufficio Deltiera T. 2001

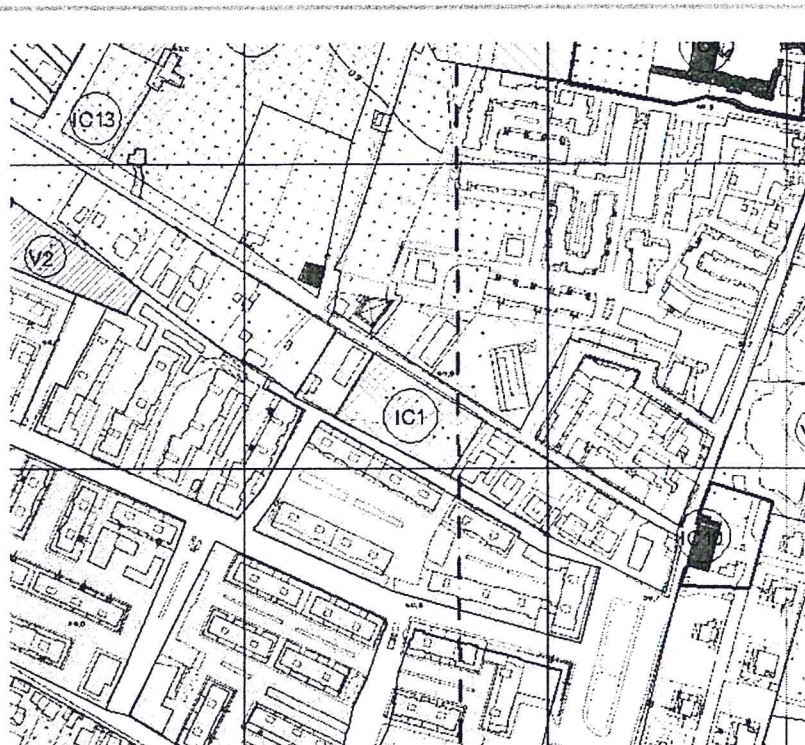
ZTO di destinazione: IC1

IC1 Zona di Destinazione IC1

IC1	Zona di Destinazione IC1
IC2	Zona di Destinazione IC2
IC3	Zona di Destinazione IC3
IC4	Zona di Destinazione IC4
IC5	Zona di Destinazione IC5
IC6	Zona di Destinazione IC6
IC7	Zona di Destinazione IC7
IC8	Zona di Destinazione IC8
IC9	Zona di Destinazione IC9
IC10	Zona di Destinazione IC10
IC11	Zona di Destinazione IC11
IC12	Zona di Destinazione IC12
IC13	Zona di Destinazione IC13
IC14	Zona di Destinazione IC14

ZTO contermini: B2, B3 e sedi viarie

B3	Zona di Destinazione B3
B2	Zona di Destinazione B2



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  
