



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2/Unità Operativa S2.1
tel. 091. 7077253
e-mail: salvatore.catania@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

Per comunicazioni in entrata utilizzare
esclusivamente il seguente indirizzo di posta
elettronica certificata:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N° 09 DEL 12/04/2017

Allegato n. 6

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Funzionario Tecnico
Arch. Filippo De Marines

Palermo, prot. n. 2025 del 14.2.2017

OGGETTO: Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 28/DS del 03/03/2016. Indizione della nona conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. 026 – **Potenziamento dell'attività commerciale mediante struttura di vendita da realizzare in Palermo, Corso dei Mille – Ditta F.A.C.C. s.r.l.**

Trasmissione via PEC

Al Dirigente dell'Ufficio Pianificazione
Urbana e Territoriale del Comune di Palermo
Via Ausonia, 69
90146 Palermo
urbanistica@cert.comune.palermo.it

Si trasmette, in allegato alla presente, il parere n. 08/S2.1 del 13/02/2017, che si condivide, redatto dal Servizio 2 - U.O. S2.1 di questo Dipartimento, relativo alla pratica in oggetto specificata.

IL DIRIGENTE GENERALE
(ing. Salvatore Giglione)



Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2/Unità Operativa S2.1
tel. 091.7077253 - fax 091.7077824
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994
fax 091.7077096

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 FEB 2017
ENTRATA N. 139303

OGGETTO: Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 28/DS del 03/03/2016. Indizione della nona conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. **026 – Potenziamento dell'attività commerciale mediante struttura di vendita da realizzare in Palermo, Corso dei Mille – Ditta F.A.C.C. s.r.l.**

Parere n. 08/S2.1 del 13/02/2017

PREMESSO CHE:

- Lo strumento urbanistico generale del Comune di Palermo è il P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 124 del 13/3/2002, e successivo Decreto Dirigenziale n. 558 del 29/7/2002, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono pertanto decaduti, essendo ormai trascorso il quinquennio di validità;
- L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, esaminate le istanze pervenute (n. 111), aderenti al II Avviso del Programma PRUSST, in data 08/01/2013, ha presentato la proposta di delibera di Consiglio Comunale n. 02 avente ad oggetto: "PRUSST di Palermo - Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative private";
- In data 02/05/2013 il Consiglio Comunale con delibera n. 33 ha approvato la proposta di cui sopra, approvando la localizzazione di n. 47 interventi di iniziativa privata, sulla base delle istruttorie d'Ufficio riportate nelle schede allegate alla delibera;
- Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 50 del 14 febbraio 2014 è stato prorogato il termine di utilizzo dei contributi ministeriali residui assegnati ai soggetti aderenti;
- Con Determinazione Sindacale n. 28/DS del 03/03/2016, è stata indetta la nona conferenza di servizi per la valutazione dei seguenti progetti, in variante urbanistica, inseriti nel PRUSST di Palermo:
 1. 002 – Ampliamento dell'hotel Plaza Opera – Ditta GESTAR S.p.A.;
 2. 026 – Potenziamento dell'attività commerciale della Ditta F.A.C.C. S.r.l.;
 3. 082 – Residence per anziani a Baida – Ditta Immobiliare Margherita S.r.l.;
 4. 088 – Parcheggio Arimondi – Ditta SASCO S.r.l.;
 5. 103 – Potenziamento e differenziazione dell'attività svolta dalla Ditta Articoli Sportivi La Rosa S.n.c.;
- Con nota prot. n. 670705 del 07/04/2016 sono stati trasmessi i progetti di cui sopra ed è stata data notizia dell'avvio delle procedure per la pubblicazione dell'avviso al pubblico con le modalità dell'art. 3 della l.r. n. 78/71;
- Con nota prot. n. 104463 del 23/06/2016 è stata convocata la prima seduta della conferenza di servizi in data 11/07/2016 (le successive sedute si sono svolte in data 07/10/2016, in data 31/01/2017, ed in data 10/02/2017);

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



CONSIDERATO CHE:

- Il progetto prevede, la realizzazione di un nuovo edificio per il potenziamento dell'attività esistente di vendita di generi alimentari ed affini, per lo stoccaggio dei beni commercializzati e per le attrezzature necessarie alla loro manutenzione. L'area d'intervento, estesa mq 2.761,00, di forma rettangolare con uno dei lati corti parallelo al corso Dei Mille è identificata catastalmente al fg. 108 part.IIIa 631, e risulta nella piena disponibilità della Ditta proponente, a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Santi di Gati del 08/09/2006 rep. 47366 – racc. 11986.
- La Società risulta iscritta alla Camera di Commercio di Palermo dal 01/04/1998 al numero REA PA-207157 per la gestione di attività di vendita di prodotti alimentari e non;
- Nel vigente P.R.G. l'area interessata ricade in zona D2, soggetta a pianificazione da attuare mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati. L'intervento pertanto, pur essendo conforme per destinazione urbanistica, proponendo una attività commerciale in una zona produttiva D2, si pone in deroga alle previsioni di PRG per quanto riguarda il lotto minimo, che risulta inferiore ai 3.000 mq prescritti dall'art.15 delle Norme di attuazione del P.R.G.;
- L'immobile si compone di piano cantinato esteso mq 977,84 e altezza utile pari a m 5,00 destinato in parte a parcheggio pertinenziale ed in parte a magazzino, piano terra destinato alla vendita esteso mq. 750,62 con altezza utile pari a mt. 4,00 e sottotetto praticabile. La copertura è a falde. In parte dell'area prospettante il corso dei Mille, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a cui si accede direttamente dalla pubblica via, esteso mq. 616,09 e dotato di impianto di illuminazione. Vi trovano sistemazione n. 2 posti auto riservati ai disabili. La rimanente area è sistemata a verde. L'accesso al lotto è altresì consentito da un ingresso a retrospetto su stradella privata. Una rampa carrabile perimetrale all'edificio con accesso dal corso dei Mille, consente inoltre di raggiungere sia il piano terra dell'edificio destinato ad attività commerciale che, proseguendo, il parcheggio al piano cantinato. Al piano terra, è prevista la realizzazione di una zona servizi dove trovano allocazione spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso ed un servizio igienico per disabili. Piano terra e sottotetto praticabile sono collegati per mezzo due scale a doppia rampa;
- I principali parametri urbanistici di progetto risultano essere i seguenti:
 - superficie del lotto = mq 2.761,00;
 - superficie coperta = mq 750,62;
 - rapporto di copertura = 27%;
 - volume f.t. di progetto = mc 3.978,00;
 - indice di densità fondiaria = 1,44 mc/mq;
 - superficie di vendita = mq 645,84
 - area a parcheggio pertinenziale $\text{mq } 645,84 + (3.978,00 - 3.810,46)/10 = 645,84 + 16,75 = \text{mq } 662,59$ (art. 16 D.P.R.S. 11/07/2000 e Circolare Assessoriale 6 giugno 2005, n. 6, GURS 8 luglio 2005, n. 29 - Assessore reg. coop., commercio, artigianato e della pesca.)
 - area a parcheggio pertinenziale di progetto = mq 645,84 < mq 662,59;
 - aree a verde e parcheggio ex art. 5, punto II, D.I. n. 1444/68 = $750,62 \times 0,80 = \text{mq } 600,49$
 - area a parcheggio pubblico = mq 616,09;
 - superficie a verde pertinenziale = mq 554,45;
 - altezza fuori terra linea di gronda = m 5,90;
 - altezza fuori terra linea di colmo = m 7,60;
 - distacco minimo dai confini = m 5,00;
 - distacco dal filo stradale > m 15,00;
 - indice di piantumazione = 20,08%;
- non è stata considerata nei calcoli relativi all'area di parcheggio pertinenziale l'aliquota relativa al connettivo pari a mq 16,75, la stessa dovrà essere reperita riducendo di una quantità

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.



- Con nota prot. n. 1200669 del 18/07/2016, l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha trasmesso una relazione in merito ai contenuti della contrattazione tra i soggetti privati e l'Amministrazione, richiesta da questo Ufficio in sede di conferenza di servizi, dalla quale si evince che il D.M. 08/10/1998 - Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati "Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" prevede che *i soggetti privati debbano concorrere per quota parte significativa, da stabilirsi da parte del soggetto promotore secondo criteri di convenienza, al finanziamento delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, e che i soggetti promotori e quelli proponenti individuino gli interventi pubblici da ricomprendere nel programma anche in base alle possibilità che i medesimi interventi possano essere realizzati con risorse private sulla base di piani finanziari e di corrispettivi di gestione.* L'art. 11 del medesimo decreto prevede che il Ministero dei Lavori Pubblici, i Soggetti promotori e i Soggetti proponenti sottoscrivano un Accordo Quadro. Il suddetto Accordo Quadro, per gli interventi inseriti nel PRUSST di Palermo, è stato sottoscritto in data 31/05/2002, e dispone che *l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti sia disciplinata da intese, convenzioni, accordi di programma, ecc...* Per gli interventi privati proposti in variante agli strumenti urbanistici vigenti, fermo restando il pagamento degli oneri concessori vigenti alla data di rilascio della concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale si è determinata introducendo degli ulteriori oneri a carico dei proponenti privati, con possibilità di scomputo per la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRUSST, secondo criteri di convenienza indicati nella relazione allegata alla delibera di G.M. n. 114 del 23/05/2003. **Poiché gli interventi in esame nella conferenza di servizi indetta con la Determinazione Sindacale n. 28/DS del 03/03/2016 non hanno previsto la realizzazione e cessione di opere pubbliche a scomputo degli oneri aggiuntivi, i proponenti saranno onerati del versamento del contributo aggiuntivo.**

VISTI I SEGUENTI ELABORATI DI PROGETTO:

- Tav. 1 Cartografia;
- Tav. 2 Relazione tecnica;
- Tav. 3 Elaborati grafici;
- Tav. 4 Grafici parcheggio pubblico;
- Tav. 5 Relazione e particolari parcheggio pubblico;
- Tav. A1-PI Planimetrie e prospetti con superfici di aerazione;
- Tav. C1-PI Compartimentazioni;
- Tav. I1-PI Planimetria impianto spegnimento a naspi;

VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- Parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 185167 del 05/10/2016, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74;
- Parere favorevole, sotto il profilo igienico- sanitario, dell'ASP di Palermo prot. n. 2982 del 07/12/2016;
- Parere favorevole con condizioni del Comando Provinciale di Palermo dei Vigili del Fuoco prot. n. 2506 del 26/01/2017;
- D.A. n. 226 del 09/06/2015 con il quale il progetto in esame è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 e segg. del D.Lgs. n. 152/2001 e s.m.i.

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plessò B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

corrispondente l'area destinata a magazzino nel piano cantinato ove trovasi ubicato il parcheggio pertinenziale della struttura di vendita;

- L'intervento con le caratteristiche sopra descritte risulta quindi conforme alle Norme di P.R.G. e del D.M. 1444/68, ad eccezione del lotto minimo, che risulta inferiore ai 3.000 mq prescritti dall'art.15 delle Norme tecniche di attuazione del PRG;
- L'Istituto del PRUSST si basa sulla considerazione che l'intervento privato, se congruente con i programmi di pianificazione dell'Amministrazione, se compatibile con l'ambiente e qualora determini il concreto sviluppo della società, in termini di ricchezza sociale, nuovi posti di lavoro, attivazione di indotto, possibilità di creare sistema con altre imprese, sia da considerare sostenibile e di pubblica utilità alla stregua di qualunque infrastruttura urbana pubblica;
- L'intervento è stato inserito tra quelli ammessi dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 02/05/2013 ("PRUSST di Palermo - Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative private") con la quale è stata approvata la localizzazione di n. 47 interventi di iniziativa privata, configurandosi quindi come intervento privato d'interesse pubblico;
- Dalla relazione integrativa prot. n. 1200669 del 18/07/2016, si evince che la Ditta proponente sarà onerata del versamento per intero del contributo aggiuntivo previsto dalla delibera di G.M. n. 114 del 23/05/2003;

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, limitatamente agli aspetti urbanistici di competenza, e fatti salvi i pareri e le prescrizioni espressi dagli altri Enti, si esprime il presente

parere positivo

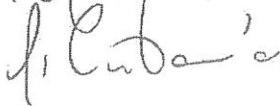
con la prescrizione di cui sopra (adeguamento del parcheggio pertinenziale) per quanto riguarda l'approvazione da parte del Consiglio comunale della variante urbanistica connessa al progetto per la realizzazione di un edificio da destinare a media struttura di vendita, proposto dalla ditta F.A.C.C. S.r.l.

Il suddetto parere è condizionato all'effettiva realizzazione, nella sua interezza, del progetto così come dimensionato. Il Consiglio comunale è pertanto onerato, in sede di approvazione definitiva del progetto medesimo, a fissare un termine adeguato entro il quale devono essere iniziati ed eseguiti i relativi lavori, secondo le modalità previste dall'art. 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (recepito con modifiche dall'art. 6, l.r. 16/2016), decorsi i quali la variante urbanistica connessa al progetto approvato deve intendersi decaduta.

L'assenso regionale all'approvazione dell'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico vigente è limitato al tipo di attività produttiva proposta (media struttura di vendita), con l'assicurazione del rispetto delle finalità produttive di interesse generale. Pertanto, il divieto di futuri frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso dovrà essere previsto nel titolo abilitativo all'edificazione e successivamente trascritto.

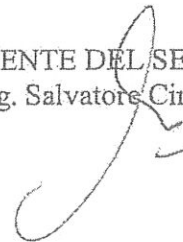
IL DIRIGENTE DELLA U.O.

(ing. Salvatore Catania)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 2

(ing. Salvatore Cirone)



Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail salvatore.catania@regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.