



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 N° 9  
Allegato alla proposta di delibera  
n. 32 del 14.12.2017  
Il Responsabile del Procedimento

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Filippo De Marines

Palermo, prot. n. 17475 del 28.9.2017

**OGGETTO:** Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016. Indizione della conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. **064 – Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non – Ditta** [REDACTED]

Trasmissione via PEC

All'Area Pianificazione del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale  
del Comune di  
Palermo  
urbanistica@cert.comune.palermo.it

Si trasmette, in allegato alla presente, il parere n. 29/S2.1 del 27/09/2017, redatto dal Servizio 2 - U.O. S2.1 di questo Dipartimento, relativo alla pratica in oggetto specificata.

IL DIRIGENTE DELLA U.O.  
(ing. Salvatore Catania)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(ing. Salvatore Cirone)

Dirigente del Servizio 2 – Affari Urbanistici Sicilia Occidentale: Ing. Salvatore Cirone, tel. 091 7077230

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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

**OGGETTO:** Comune di Palermo (PA) – Art. 89, comma 1, l.r. n. 6/2001 e s.m.i. – Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016. Indizione della conferenza di servizi per la valutazione di progetti inseriti nel PRUSST di Palermo. **064 – Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non –** [REDACTED]

**Parere n. 29/S2.1 del 27/09/2017**

**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 Il 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;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 della L.R. 3 maggio 2001, n. 2, con Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016. è stata indetta la conferenza di servizi per la valutazione dei seguenti progetti, in variante urbanistica, inseriti nel PRUSST di Palermo:
  1. 013 – Realizzazione di un parcheggio multipiano privato con accesso dalla Via Candelai e verde per la fruizione delle vestigia di mura puniche – Ditta [REDACTED];
  2. 059 – Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del Territorio – Ditta [REDACTED];
  3. 064 – Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non – Ditta [REDACTED]
- 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;

Responsabile procedimento: ing. Salvatore Catania

Plesso B, Piano 2, Stanza 10 - tel. 0917077253 - e-mail [salvatore.catania@regione.sicilia.it](mailto: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. 29670 del 13/01/2017 è stata convocata la prima seduta della conferenza di servizi in data 10/02/2017 (le successive sedute si sono svolte in data 18/07/2017, e in data 15/09/2017);
- In occasione del precedente esame di altri progetti inseriti nel PRUSST, 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.

#### **VISTI I SEGUENTI ELABORATI DI PROGETTO:**

- Relazione Tecnica Generale;
- Aerofogrammetria, P.R.G., Stralcio catastale, Viste aeree, Planivolumetrico di progetto;
- Stato di Progetto: Planimetria Generale, Tabelle dati metrici;
- Stato di Progetto lotto n. 1 (edificio per il tempo libero): Planimetria, Pianta, Sezioni, Prospetti, Viste;
- Stato di Progetto lotto n. 2 (edificio scolastico): Planimetria, Pianta, Sezioni, Prospetti, Viste;
- Stato di Progetto lotto n. 3 (Struttura commerciale): Planimetria, Pianta;
- Stato di Progetto lotto n. 3 (Struttura commerciale): Sezione, Prospetti.

#### **VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:**

- Parere positivo con condizioni dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 182562 del 14/09/2017, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74;
- Nota prot. n. 4423/S15.4 del 14/07/2017 della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo dalla quale risulta che l'area interessata dal progetto non risulta gravata da vincoli paesaggistici;
- Verbale della seduta di conferenza di servizi del 18/07/2017 dal quale si evince che il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha espresso con nota prot. n. 21544 del 18/08/2016, parere di conformità favorevole relativo al progetto per la "Realizzazione di una media struttura di vendita per la vendita di prodotti alimentari e non"; con nota prot. n. 14655 del 12/05/2017 parere di conformità favorevole relativo al progetto per la "Realizzazione di un edificio destinato al tempo libero", mentre relativamente all'edificio scolastico, da realizzare con un affollamento massimo inferiore a 100 persone, come già dichiarato in sede di riunione della Conferenza del 10 febbraio 2017, non deve esprimere



parere in quanto trattasi di attività non soggetta agli obblighi dei controlli di prevenzione incendi da parte dei VV.F., facendo presente che per tale attività, sotto la responsabilità del titolare, dovranno essere osservate le norme di sicurezza di cui al punto 11 del D.M. 26/08/1992.;

- Verbale della seduta di conferenza di servizi del 18/07/2017 dal quale si evince che l'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Edilizia Scolastica, ha espresso, relativamente al progetto relativo alla "Realizzazione di un edificio da destinare a scuola dell'obbligo", parere favorevole di competenza;
- Verbale della seduta di conferenza di servizi del 18/07/2017 dal quale si evince che l'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Edilizia Pubblica Cantiere Comunale e Autoparco, ha espresso parere favorevole prot. n. 880434 del 17/07/2017, relativo al "Progetto di un edificio per il tempo libero", a condizione che sia previsto un piano di gestione dell'opera che coinvolga la Circostrizione e le Attività sociali che saranno direttamente interessate alla futura gestione dell'immobile allo scopo di scongiurare il mancato utilizzo o l'occupazione abusiva;
- Verbale della seduta di conferenza di servizi del 18/07/2017 dal quale si evince che l' L'A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita, ha espresso parere favorevole, con condizioni.
- D.A. n. 285 del 23/06/2015 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.

#### CONSIDERATO CHE:

- Il progetto prevede la realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non, sito nella città di Palermo, in via del Levriere, in un'area identificata in catasto al Foglio 84, p.lla nn. 2038 (mq 13.784,00), ricadente nel vigente P.R.G. per la maggior parte in zona IC2 (edifici per il tempo libero, V4 (aree attrezzate a parco), S2 (scuola dell'obbligo). L'area d'intervento, estesa mq 11.458,00, risulta nella piena disponibilità della Ditta proponente, a seguito di contratto preliminare di vendita condizionato redatto in data 02/04/2015.
- La Società risulta iscritta alla Camera di Commercio di Palermo dal 13/12/2013 al numero REA PA - 309585 per la gestione di attività di vendita di prodotti alimentari e non;
- L'area d'intervento è ubicata lungo la via del Levriere e comporta la realizzazione, oltre alla struttura commerciale in variante urbanistica (lotto n. 3, mq 4.811, 51), di un edificio scolastico (lotto n. 2, mq 2.851,00) e di un edificio per il tempo libero (lotto n. 1, mq 1.676,60) oltre a un'area a parcheggio pubblico (lotto n. 4, mq 1.537,70);
- L'immobile destinato ad attività commerciale consiste in un edificio ad una sola elevazione fuori terra, avente superficie pavimentata lorda pari a mq 1.676,36;
- I principali parametri urbanistici di progetto del suddetto immobile risultano essere i seguenti:
  - superficie del lotto = mq 4.811,51;
  - superficie coperta = mq 1.676,36;
  - rapporto di copertura = 34,84%;
  - volume f.t. di progetto = mc 8.046,53;
  - indice di densità fondiaria = 1,67 mc/mq;
  - superficie di vendita = mq 1.159,68;
  - area a parcheggio pertinenziale  $\text{mq } 1.159,68 + ((1.676,36 - 1.159,68) \times 4,80) / 10 = 1.159,68 + 228,95 = \text{mq } 1.388,63$  (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 1.396,87 > mq 1.388,63;



- aree a verde e parcheggio ex art. 5, punto II, D.I. n. 1444/68 =  $1.676,36 \times 0,80 = \text{mq } 1.341,09$
- area a parcheggio pubblico = mq 1.537,70;
- superficie a verde pertinenziale = mq 691,71;
- altezza fuori terra linea di gronda = m 4,80;
- I principali parametri urbanistici di progetto dell'edificio per il tempo libero risultano essere i seguenti:
  - superficie del lotto = mq 1.676,60;
  - superficie coperta = mq 335,20;
  - rapporto di copertura = 20,00%;
  - volume f.t. di progetto = mc 1.340,80;
  - indice di densità fondiaria = 0,80 mc/mq;
  - area a parcheggio pertinenziale (1/10 V) = mq 134,08
  - area a parcheggio pertinenziale di progetto = mq 273,00 > mq 134,08;
  - aree a verde = mq 877,80
  - altezza fuori terra linea di gronda = m 4,00;
- I principali parametri urbanistici di progetto dell'edificio scolastico risultano essere i seguenti:
  - superficie del lotto = mq 2.851,00;
  - superficie coperta = mq 567,56;
  - rapporto di copertura = 19,91%;
  - volume f.t. di progetto = mc 2.270,24;
  - indice di densità fondiaria = 0,80 mc/mq;
  - area a parcheggio pertinenziale (1/10 V) = mq 227,02
  - area a parcheggio pertinenziale di progetto = mq 710,97 > mq 227,02;
  - aree a verde = mq 1463,73
  - altezza fuori terra linea di gronda = m 4,00;
- 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 non sarà onerata del versamento per intero del contributo aggiuntivo previsto dalla delibera di G.M. n. 114 del 23/05/2003, attesa la contestuale realizzazione di opere pubbliche previste dal PRUSST da parte della ditta proponente;

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, limitatamente agli aspetti urbanistici di competenza, si esprime il presente

#### **parere positivo**

per quanto riguarda l'approvazione da parte del Consiglio comunale della variante urbanistica connessa al progetto per la realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non, proposta dalla Ditta [REDACTED]





Il suddetto parere è condizionato all'effettiva realizzazione, nella sua interezza, del progetto così come dimensionato ed alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche in esso previste. 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)

