



COMUNE DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Servizio II – “Formazione e Gestione Strumenti Urbanistici”

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI CONSIGLIO COMUNALE.

(Costituita da n° 3 fogli, oltre il presente, e da n° 3 allegati)

OGGETTO: Approvazione Piano di Lottizzazione di un complesso abitativo residenziale in località Pallavicino del Comune di Palermo – Z.T.O. “Cb”, ai sensi dell’art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71 e della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006. Ditta Castelforte Immobiliare s.r.l..

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

e-mail: v.polizzi@comune.palermo.it
(arch. Ignazio Rizzo)

Li 07 LUG 2008

IL DIRIGENTE / IL FUNZIONARIO

(arch. Vincenzo Polizzi)

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

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

VISTO: si esprime parere favorevole

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

e-mail: v.polizzi@comune.palermo.it
(arch. Vincenzo Polizzi)

DATA

11 LUG 2008

VISTO: IL DIRIGENTE DI SETTORE

(arch. Federico Lazzaro)

DATA..... 16 LUG 2008

VISTO:

L'ASSESSORE
(avv. Mario Milone)

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

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

IL RAGIONIERE GENERALE

DATA.....

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n°.....del.....

IL PRESIDENTE DEL CONS. COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con istanza acquisita al protocollo del Settore Urbanistica con il n° 91682 del 07.02.2008 è stato presentato un "Piano di lottizzazione in località Pallavicino del Comune di Palermo" a nome della Ditta Castelforte Immobiliare s.r.l.;
- Nel P.R.G. della Città di Palermo, approvato con i Decreti Dirig. nn° 124 e 558/DRU/2002, l'area su cui insiste il P.d.L. ricade in Z.T.O. "Cb";
- L'area interessata dal P.d.L. è identificata in catasto nel fg. di mappa n° 18 part.lla nn° 137 (q.p.), 1133, 1793, 905, 904, 3218, 1704, 1703, 1699 e 209 del Comune di Palermo;
- L'Area su cui insiste il P.d.L. è gravata da "Vincolo paesaggistico – DL 490/99, art. 139 – ex Legge 1497/39"; rientra inoltre all'interno di una più vasta "Area caratterizzata dalla presenza di Qanat", nella fattispecie l'area è marginalmente attraversata da un Qanat che interessa parzialmente le particelle n° 137 e n° 1793 come da Decreto dell'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali n° 7604 del 09.09.1996.

Considerato che:

- L'area interessata dal P.d.L. ha una superficie catastale di mq. 5.789,00 ed una superficie effettiva rilevata di mq. 5.745,53;
- La proprietà delle aree, come si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto, è così ripartita: part.lla n°209 Nicoletti Pietro, part.lla nn° 1703 e 1704 per ½ Nicoletti Pietro e per ½ Nicoletti Teresa, part.lla n° 1793 Schiera Maria Grazia, part.lla n° 137 q.p. Nicoletti Francesco, part.lla n° 904 Megna Salvatore, part.lla n° 1699 Nicoletti Teresa, part.lla nn° 903 – 905 – 1133 Mazzola Rosa – Tranchina Maria – Tranchina Giuseppe - Tranchina Concetta – Tranchina Michele – Di Cristofalo Provvidenza in parte ed in parte per successione a Tranchina Salvatore deceduto in data 23.06.1977.
- Il sig. arch. Amico Elio n.q. di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società Castelforte Immobiliare s.r.l. è anche promittente acquirente nonché procuratore speciale.
- Il P.d.L. prevede la formazione di n° 8 lotti edificabili con tipologia edilizia a "case isolate", unifamiliari e bifamiliari, con superficie dei lotti maggiore di 600 mq. Così come descritto nella relazione tecnica lo schema tipologico è a due elevazioni f.t. con copertura a falde con altezza massima di ml. 6,40 in gronda e ml. 8,30 alla linea di colmo.
- I distacchi dai confini sono maggiori di ml. 5,00, maggiori di ml. 10,00 sono i distacchi tra le pareti finestrate. La superficie impegnata è di mq. 5.745,53 con un indice di densità territoriale di 0,75 mc./mq. per cui si ottiene un volume realizzabile di 4.309,15 mc..
- Per quanto riguarda la quantificazione della superficie degli spazi pubblici da cedere al Comune, così come previsto dal comma 4 dell'art.12 delle N.d.A. del P.R.G., questa è stata determinata considerando la superficie del piano pari a 10.000,00 mq., per cui a fronte di 94 abitanti insediabili (ottenuti da mq. 10.000,00 x mc./mq. 0,75 : mc./ab. 80) dovrebbe essere ceduta una superficie di mq. 1692,00 (94x18 mq./ab.) così ripartiti: mq.423,00 (4,50 mq./ab. x 94 ab.) per l'istruzione, mq. 188,00 (2,00 mq./ab. x 94ab.) per attrezzature di interesse comune, mq. 846,00 (9,00 mq./ab. x 94 ab.) per spazi pubblici attrezzati e verde di cui 423,00 mq. per verde attrezzato e 423,00 mq. per verde pubblico, mq. 235,00 (2,50 mq./ab. x 94 ab.) per parcheggi.
- La superficie del P.d.L. non è prospiciente su strada pubblica e quindi è impossibile localizzare i servizi in aree accessibili tramite strade pubbliche, viene richiesta la monetizzazione degli stessi.
- I lottizzanti si impegnano a:

- monetizzare a favore dell'Amministrazione Comunale le superfici da cedere per i servizi pubblici pari a mq. 1.692,00 secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006, che prevede di monetizzare rapportando al costo reale di realizzazione dei servizi, desunto da progetti di opere pubbliche recentemente approvate dall'Amministrazione Comunale, e con riferimento a quanto desunto dalla nota n° 432721 del 19.06.2008 dell'Ufficio Opere Pubbliche – Servizio Edilizia Pubblica e Strade.

- monetizzare la realizzazione del parcheggio di mq. 235,00 e la realizzazione della quota di verde attrezzato di mq. 423,00, in quanto urbanizzazioni primarie, sempre secondo quanto indicato al punto precedente.

-realizzare a proprie cure e spese le rimanenti opere di urbanizzazione primaria a servizio del P.d.L. quali le strade interne, la rete fognaria, la rete idrica, la rete di distribuzione del gas, la rete elettrica e di illuminazione; in dettaglio, quindi, i lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade interne al piano che rimangono di proprietà dei lottizzanti;

- rete idrica interna al piano che rimane di proprietà dei lottizzanti;

- rete fognaria interna al piano che rimane di proprietà dei lottizzanti;

- rete di distribuzione del gas interna al piano che rimane di proprietà dei lottizzanti;

- rete elettrica e di illuminazione interna al piano che rimane di proprietà dei lottizzanti.

- Il P.d.L. è stato inviato per i previsti pareri all'Ufficio del Genio Civile, con nota n° 191192 del 17.03.2008 del Settore Urbanistica, ed alla A.U.S.L. 6 – Dip. Prevenzione Medico Area Sanità Pubblica, con nota n° 216614 del 27.03.2008 sempre del Settore Urbanistica, i quali hanno espresso parere favorevole.

- L'Ufficio del Genio Civile con nota n° 5802 sez. D del 22.04.2008 ha trasmesso al Settore Urbanistica gli elaborati visti ai sensi dell'art. 13 della Legge 02.02.1974 n°64 unitamente al parere favorevole con prescrizioni (Allegato "1").

- La A.U.S.L.6 di Palermo Dipartimento di Prevenzione Medico - Area Dipartimentale Igiene e Sanità Pubblica – Servizio Dipartimentale Igiene degli Ambienti di Vita con nota n° 800 del 12.05.2008 inviata al Settore Urbanistica ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 18 della L. 109/1992 coordinata con le norme delle LL.RR. n° 7/2002 e 7/2003 (Allegato "2"), trasmettendo altresì copia del progetto visto.

- Il piano di lottizzazione (Allegato "3") è formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1 - Relazione Tecnica.

TAV. 2 - Stralcio rilievo aereofotogrammetrico, Stralcio P.R.G., Stralcio foglio catastale, Planimetria lotto, Planimetria suddivisione lotti, Planimetria inserimento immobili, Planimetria generale e impianti idrico e fognario, Tabella dati metrici.

TAV. 3 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "A" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 4 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "B" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 5 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "C" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 6 – Progetto Villa Unifamiliare Tipologia "D" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

Norme Tecniche di Attuazione.

Relazione geologica.

Nota integrativa alla relazione geologico-tecnica.

Schema di Convenzione.

Visto:

- La Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006;



La Legge Regionale n° 71/1978;
Il Decreto dell'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali n° 7604 del 09.09.1996;
Il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
Il parere dell' A.U.S.L. 6 - Dip. Prevenzione Medico Area Sanità Pubblica di Palermo;

Ritenuta la propria competenza

DELIBERA

- Approvare, ai sensi dell' art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71, del comma 4 dell'art.12 delle N.d.A. del P.R.G. e della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006 il "Piano di lottizzazione di un complesso abitativo residenziale ricadente in località Pallavicino del Comune di Palermo" della Ditta Castelforte Immobiliare s.r.l.;
- Approvare lo Schema di Convenzione allegato al Piano di Lottizzazione di cui sopra;

Costituiscono allegati al presente atto i seguenti documenti ed elaborati:

Allegato "1" – Parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo;

Allegato "2" – Parere favorevole dell'A.U.S.L. n° 6 Palermo – Dipartimento di Prevenzione Medico - Area Dipartimentale Igiene e Sanità Pubblica;

Allegato "3" – Piano di Lottizzazione costituito da:

TAV. 1 - Relazione Tecnica.

TAV. 2 - Stralcio rilievo aereofotogrammetrico, Stralcio P.R.G., Stralcio foglio catastale, Planimetria lotto, Planimetria suddivisione lotti, Planimetria inserimento immobili, Planimetria generale e impianti idrico e fognario, Tabella dati metrici.

TAV. 3 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "A" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 4 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "B" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 5 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia "C" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 6 – Progetto Villa Unifamiliare Tipologia "D" – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

Norme Tecniche di Attuazione.

Relazione geologica.

Nota integrativa alla relazione geologico-tecnica.

Schema di convenzione.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

DELIBERAZIONE DI C.C. n. _____ del _____

OGGETTO: Approvazione Piano di Lottizzazione di un complesso abitativo residenziale in località Pallavicino del Comune di Palermo – Z.T.O. “Cb”, ai sensi dell’art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71 e della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006 – Ditta: Castelforte Immobiliare s.r.l..

Elenco Allegati

Allegato “1” – Parere Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Allegato “2” – Parere A.U.S.L. n° 6 – Palermo.

Allegato “3” - Piano di Lottizzazione formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1 - Relazione Tecnica.

TAV. 2 - Stralcio rilievo aereofotogrammetrico, Stralcio P.R.G., Stralcio foglio catastale, Planimetria lotto, Planimetria suddivisione lotti, Planimetria inserimento immobili, Planimetria generale e impianti idrico e fognario, Tabella dati metrici.

TAV. 3 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia “A” – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 4 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia “B” – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 5 – Progetto Villa Bifamiliare Tipologia “C” – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

TAV. 6 – Progetto Villa Unifamiliare Tipologia “D” – Tabella dati metrici – Piante, prospetti e sezioni.

Norme Tecniche di Attuazione.

Relazione geologica.

Nota integrativa alla relazione geologico-tecnica.

Schema di Convenzione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(arch. Ignazio Rizzo)



COMUNE DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN LOCALITA'
PALLAVICINO**

ATTO DI CONVENZIONE

L'anno duemilaotto (2008) il giornodel mese diin
Palermo, nei locali del Settore Urbanistica del Comune di Palermo, sono presenti i Sigg.:

- Arch. Elio Amico nato a Palermo il 22/05/74 (cod.fisc. MCA LEI 74E22 G273H) nella qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione della "Castelforte Immobiliare s.r.l." – P. IVA
05635380826 – con sede in Palermo via L. Ariosto n° 16/C ;

- Sig.....nato ail.....residente
in.....via.....(per la carica ed ai fini della sottoscrizione
del presente atto) nella qualità di Dirigente del

Detti componenti della cui identità personale io, sono certo,
intervengono nella stipula del presente atto di convenzione nella qualità di Presidente del
Consiglio di Amministrazione della "Castelforte Immobiliare s.r.l." il primo, e di
..... il secondo.

Detti componenti mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

- la società "Castelforte Immobiliare s.r.l." è proprietaria dell'area sita in Palermo, località
Pallavicino, annotata al N.C.T. di Palermo al Foglio di Mappa n° 18 Particelle 3453 – 1133 –
1793- 905 – 904 – 3218 – 1704 – 1703 – 1699 – 209 di complessivi mq. 5.754,53 totalmente
impegnati nel presente Piano di Lottizzazione; il tutto confinante ad Est con terreno di
proprietà aliena di cui alle particelle nn° 2904 e 2902, ad Ovest con area di proprietà aliena
contraddistinta con la particella n° 3215, a Nord con strada privata ed a Sud con le particelle
nn° 2363 e 3248 anch'esse di proprietà aliena.

La superficie complessiva del terreno sopra riferito pari a mq. 5.754,53 impegnata nel
presente Piano di Lottizzazione ricade in zona territoriale omogenea Cb (artt. 12-2-25-23 bis-
27 del N.d.A.). L'area asservita al presente Piano di Lottizzazione è interamente di proprietà
della società "Castelforte Immobiliare s.r.l." .

Il Consiglio Comunale di Palermo ha approvato il Piano di Lottizzazione ed il presente schema
di convenzione con propria deliberazione n°del

Tutto ciò premesso tra il Sig....., nella qualità di.....e
l'architetto Elio Amico, nella qualità di "Lottizzante", si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Fanno parte del presente atto le premesse, il vigente Regolamento Edilizio – che qui si intende integralmente riportato – ed il Piano di Lottizzazione composto dai seguenti atti: elaborati redatti in 8 (otto) tavole di progetto, ivi compresa la relazione tecnica, la documentazione fotografica ed il “Render”; il parere favorevole espresso dall’Ufficio del Genio Civile di Palermo Prot. n° 5802 del 22/04/08; il parere favorevole espresso dall’AUSL n° 6 Prot. n° 800 del 12/05/08.

Art. 2

Il lottizzante si impegna per se e per gli eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli, alla :

- a) monetizzazione delle superfici da cedere per i “servizi di uso pubblico”, estese per mq. 1.692,00, considerato che l’ubicazione dell’area lottizzata non consente di localizzare dette superfici sugli allineamenti stradali pubblici non confinanti con l’appezzamento di terreno interessato dalla presente lottizzazione, ai sensi della deliberazione C.C. n° 125 del 14/06/06 dove è previsto che detta monetizzazione dovrà essere rapportata al costo reale di realizzazione dell’opera ;
- b) a versare al Comune di Palermo, all’atto del rilascio delle singole Concessioni Edilizie, la quota di contributo afferente al costo di costruzione di cui all’art. 6 della L. n° 10 del 28/01/77, nonché a corrispondere la quota di contributo, di cui all’art.5 della L. 28/01/77 n° 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria.
- c) Prestazione di congrue garanzie finanziarie per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione medesima.
- d) Monetizzare la realizzazione del parcheggio di mq. 235,00 e la realizzazione della quota di verde attrezzato di mq. 423,00 in quanto urbanizzazione primaria;
- e) Realizzare a propria cura e spese le rimanenti opere di urbanizzazione primaria a servizio del P.d.L. quali strade interne, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete elettrica e di illuminazione;

Art. 3

Il versamento dell’importo relativo alla monetizzazione di cui al punto a) del superiore art. 2 dovrà avvenire prima del rilascio delle singole concessioni edilizie e comunque prima del rilascio del Certificato di Abitabilità degli edifici previsti dalla lottizzazione.

Art. 4

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree

oggetto della presente lottizzazione tutte le clausole contenute nella presente convenzione, cui copia autenticata dovrà essere inviata al Comune a mezzo di raccomandata.

Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 5

In caso di inadempienze da parte del lottizzante ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune avrà facoltà di sospendere il rilascio delle Concessioni Edilizie, previo avviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento del versamento della monetizzazione dovuta sarà ripreso il rilascio delle Concessioni Edilizie.

In caso di inadempienza grave e ripetuta e, salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

Art. 6

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, le parti ricorreranno ad un collegio arbitrale composto da un Magistrato con funzioni di Presidente del Tribunale di Palermo e da due arbitri nominati dal Comune e dal lottizzante.

Art. 7

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei Registri Immobiliari. Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali, anche in riferimenti ad oneri tributari, sono a completo carico del lottizzante.

I componenti tutti dichiarano che l'area oggetto della lottizzazione è regolata dal presente atto, ha le caratteristiche, la destinazione d'uso e la densità edilizia previste nei grafici del Piano di Lottizzazione composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Relazione tecnica;
- Tav. 2 Comprendente lo stralcio generale al P.R.G., lo stralcio del foglio catastale, la planimetria dell'area interessata, la planimetria della suddivisione di lotti e l'insediamento degli immobili, la planimetria della rete idrica e fognaria, la tabella dei dati;
- Tavv. 3-4-5-6 I progetti delle ville contraddistinte con le tipologie "A-B-C-D";
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione geologica e nota integrativa

