



COMUNE DI PALERMO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'
 Servizio Urbanistica

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.

(Costituita da n° 5 fogli, oltre il presente, e da n° 12 allegati)

OGGETTO: Adozione di Variante Urbanistica per un lotto di terreno sito in viale dell'Olimpo, indicato al catasto Terreni al fg. 9 part. N. 2843, da zona E1 "Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole" a zona V2 "Campi sportivi" ed approvazione dello schema di convenzione ai sensi degli articoli 19 e 24 delle N.T.A. del P.R.G.-A.S.D. Country Time Club

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Graziella Pitrolo)

g.pitrolo@urb.comune.palermo.it

Li.....

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

IL CAPO AREA

(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

n.dibartolomeo@comune.palermo.it

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
 (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art. 4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n° 198/2013)

VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto, e dell'azione amministrativa

VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
 PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

IL CAPO AREA

(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

n.dibartolomeo@comune.palermo.it

VISTO

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
 PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

IL CAPO AREA

(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

n.dibartolomeo@comune.palermo.it

DATA 15/05/2015.....

VISTO: L'ASSESSORE ALL'AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Arch. Giuseppe Gini

DATA 18/05/2015.....

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

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

Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle osservazioni di cui al Parere di regolarità contabile e/o rese dal Segretario Generale:

osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. del

Parere di regolarità tecnica confermato SI :

NO

{ Gs nota mail prot. n° del

{ Gs nota mail prot. n° del

{ Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

.....

Il Dirigente dell'Area Della Pianificazione Del Territorio - Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Adozione di Variante Urbanistica per un lotto di terreno sito in viale dell'Olimpo, indicato al catasto Terreni al fg. 9 part. N. 2843, da zona E1 "Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole" a zona V2 "Campi sportivi" ed approvazione dello schema di convenzione ai sensi degli articoli 19 e 24 delle N.T.A. del P.R.G. - A.S.D. Country Time Club

II DIRIGENTE

PREMESSO che:

In data 16 novembre 2011 la ditta A.S.D. Country Time Club al fine di realizzare una Scuola Internazionale di Tennis ha richiesto di ampliare la propria dotazione dei campi da tennis in un area immediatamente contigua alla struttura esistente, in un lotto di terreno sito in viale dell'Olimpo indicato al Catasto Terreni al fg. 9 part. N. 2843; il lotto in questione è indipendente rispetto alla struttura esistente per quanto riguarda l'accessibilità dall'esterno, è destinato nel PRG vigente a zona omogenea E1 - "Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole" e pertanto, al fine di realizzare l'ampliamento della struttura sportiva, dovendosi modificare tale destinazione, da zona E1 - "Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole" a zona V2 "Campi sportivi", la ditta A.S.D. Country Time Club ha richiesto contestualmente la Variante Urbanistica per il lotto in questione. Il terreno oggetto della variante è di proprietà della "Promoter di Oliviero Palma & C. s.a.s." ed è dato in affitto alla ditta proponente A.S.D. Country Time Club che svolge di già attività sportiva agonistica nell'area limitrofa. (ALL. 1 e 2).

A supporto della propria iniziativa il richiedente, con successiva nota n. 802365 del 16/11/2011, ha integrato la richiesta con le note favorevoli del CONI (ALL. 3) e della Federazione Italiana Tennis (ALL. 4).

Esaminata la richiesta, questa Amministrazione con nota n. 845279 dell'1 dicembre 2011 ha rigettato la richiesta di Variante urbanistica puntuale, rimandando la valutazione della proposta nell'ambito della Variante al PRG che l'Amministrazione si apprestava ad avviare di lì a poco.

In data 25/01/2012 La ditta A.S.D. Country Time Club ha richiesto il riesame della proposta allegando alla nota la copia della Delibera n. 176 del 15/12/2011 della VII Circoscrizione (ALL. 5) con cui il Presidente della Circoscrizione si impegna a promuovere la variante presso gli Uffici preposti all'istruttoria.

Con la stessa nota la ditta A.S.D. Country Time Club, a supporto della proposta di variante, ha presentato un progetto corredato degli elaborati grafici, della relazione tecnico descrittiva integrata, geologica e geomorfologia, successivamente integrato con note n. 537349 del 18/07/2012 e n. 911534 del 21/12/2012 (ALL. 6); il progetto prevede la realizzazione di 6 campi da tennis regolamentari in terra battuta su un'area avente un'estensione complessiva di mq 5572 ed alla quale si accede sia dal viale dell'Olimpo attraverso una stradella pedonale, che direttamente dalla struttura esistente Country Time Club che sorge su area limitrofa, fg. 9 part. N° 1261, di proprietà della stessa Promoter di Oliviero Palma & C. s.a.s, (ALL. 7), anche qui locatrice del bene alla A.S.D. Country Time Club (ALL. 8) e di cui la Scuola Internazionale di Tennis utilizzerà gli spogliatoi, i servizi igienici ed i locali amministrativi. Il progetto prevede, oltre alla realizzazione dei 6 campi regolamentari in terra battuta, la piantumazione di aiuole e la realizzazione di vialetti per mq 3751,64.

In data 9/5/2012, con nota n. 345099, è pervenuto al Settore Urbanistica il parere di previo assenso alla variante urbanistica, prov. n. 2296 rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA in data 21/2/2012 prot. Regione Sicilia n. 2036/VIII del 22/3/2012, (ALL. 9).

Gli articoli 19 e 24 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente consentono anche ai privati l'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici, purché venga stipulata una convenzione che assicuri l'effettivo uso pubblico dell'area. A tal fine la ditta proponente ha presentato oltre alla proposta progettuale della zona V2, corredata del parere di previo assenso alla variante urbanistica rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., uno schema di convenzione, secondo il quale la stessa ditta si rende disponibile ad una forma di partenariato con la Pubblica Amministrazione.

Esaminato il progetto questo risulta rispondente a quanto previsto dalle norme tecniche d'attuazione del PRG vigente che, equiparandole alle zone F, prevedono per le zone a servizi di cui all'Art. 24 un indice di piantumazione maggiore o pari al 60% dell'intero lotto. Il progetto non prevede la realizzazione di cubatura edilizia.

La richiesta di Variante è corredata da Relazione Geologica e Geomorfologia redatta ai sensi dell'art. 13 della L.64/74 e della Circolare dell'A.R.T.A. 2222/95, che insieme al progetto, con nota n° 22952 del 10/01/2013, è stata inviata dall'Ufficio Urbanistica all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, richiedendone il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74. L'ufficio del Genio Civile di Palermo con nota n° 85172 del 7/3/2013 ha rilasciato il parere favorevole al progetto (**ALL. 10**).

Con riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica l'Ufficio Urbanistica, con nota n. 362520 del 6/05/2013 ha richiesto all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente di sottoporre il progetto di variante alla verifica di non assoggettabilità alla VAS. L'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente, con nota n. 906335 del 6/11/2014 ha comunicato la NON assoggettabilità alla Procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 13 del D.L.vo 152706 e s.m.i. con prescrizioni. (**ALL. 11**)

CONSIDERATO CHE:

La Promoter di Oliviero Palma & C. s.a.s, locatrice del bene oggetto della variante, indicato al catasto Terreni fg. 9 part. N. 2843 e sito in viale dell'Olimpo, è al contempo proprietaria del bene su cui sorge la struttura limitrofa esistente, in gestione alla A.S.D. Country Time Club, indicato al catasto Terreni fg. 9 part. N° 1261 e sito in via Olimpo; la Promoter di Oliviero Palma & C. s.a.s ha manifestato la propria volontà all'attuazione della variante e all'assunzione dei conseguenti impegni che interessano i beni di proprietà, impegnandosi a sottoscrivere lo schema di convenzione (**ALL.12**) da stipulare tra l'Amministrazione Comunale, la Promoter di Oliviero Palma & C. s.a.s. locatrice e la ditta proponente A.S.D. Country Time Club locataria, che si approva contestualmente all'adozione della variante e che potrà essere sottoscritta soltanto dopo l'approvazione della variante da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente. Con l'attuazione dello schema di convenzione la ditta assicura l'effettivo uso pubblico della struttura, impegnandosi a:

- 1) attivare la scuola internazionale di tennis entro un anno dall'approvazione della variante;
- 2) inserire gratuitamente nei propri corsi di tennis n° 10 minori di età compresa tra i cinque e gli otto anni, che verranno selezionati dalla stessa come i più promettenti, tra quelli che il Comune segnalerà entro il primo settembre di ogni anno;
- 3) mantenere nei propri corsi, i minori selezionati sino al compimento del diciottesimo anno di età per ciascuno;
- 4) destinare alla fruizione pubblica, a rotazione, uno dei sei campi da tennis;
- 5) mettere a disposizione, sia dei dieci minori che del pubblico che utilizza il campo, durante l'attività autorizzata, i servizi della A.S.D. COUNTRY Time Club normalmente in uso ai propri iscritti, quali in particolare punto ristoro, bagni, docce e spogliatoi ospiti;
- 6) dare inizio ai lavori entro mesi 12 dal rilascio della concessione e realizzare l'opera entro mesi 36 dall'inizio degli stessi;

- 7) gestire il complesso per i fini e gli usi pubblici contenuti nella convenzione, assicurare il libero accesso al campo destinato alla pubblica fruizione garantendo l'incolumità di persone e cose presenti all'interno;
- 8) farsi carico di tutte le opere relative agli allacciamenti dell'impianto ai servizi pubblici;
- 9) essere in regola con gli Enti Previdenziali per quanto riguarda il personale dipendente;
- 10) accettare che si proceda all'annullamento della convenzione e successiva indizione di bando per la ricerca di nuovi gestori, qualora si dovessero rilevare gravi comportamenti causanti danni anche di carattere morale per l'Amministrazione.

RITENUTO che:

1. – La variante, destinando l'area oggi ricadente in zona E1 (verde agricolo) a V2 (campi sportivi), determina un incremento della dotazione di aree della città destinate agli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in particolare di aree a servizi.
2. – La variante non comporta aumento della cubature edificatorie insistente sul territorio comunale

VERIFICATA:

attraverso l'esame del progetto la fattibilità tecnica della variante urbanistica e la rilevanza dell'iniziativa, nell'ottica della partecipazione collettiva e della fruizione dei cittadini, anche con il contributo dell'Area dei Servizi generali – (Ufficio Sport e impianti sportivi) cui la convenzione è stata sottoposta per la condivisione

VISTI:

- la L.R. 71/78;
- l'atto di proprietà del lotto in variante, trasmesso dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 966601 del 27/11/2014 (**ALL. 1**);
- il contratto d'affitto del lotto in variante, trasmesso dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 966601 del 27/11/2014 (**ALL. 2**);
- la nota favorevole del C.O.N.I. del 7/11/2011, trasmessa dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 802365 del 16/11/2011 (**ALL. 3**);
- la nota della Federazione Italiana Tennis del 7/11/2011, trasmessa dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 802365 del 16/11/2011 (**ALL. 4**);
- la Delibera di circoscrizione n. 176 del 15/12/2011, trasmessa dalla VII Circoscrizione al Settore Urbanistica con nota 28412 del 30/01/2012 (**ALL. 5**);
- il progetto presentato dalla ditta proponente con nota 802365 del 16/11/2011 e successivamente integrato con note n. 537349 del 18/07/2012 e n. 911534 del 21/12/2012 (**ALL.6**);
- l'atto di proprietà del lotto asservito adiacente a quello in variante, trasmesso dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 966601 del 27/11/2014 (**ALL. 7**);
- il contratto d'affitto del lotto asservito adiacente a quello in variante, trasmesso dal proponente al Settore Urbanistica con nota n. 966601 del 27/11/2014 (**ALL. 8**);
- il parere di previo assenso alla variante urbanistica, rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA con provvedimento n. 2296, rilasciato in data 21/2/2012 prot. Regione Sicilia n. 2036/VIII del 22/3/2012, assunta al protocollo del Settore Urbanistica in data 9/5/2012 n. 345099 (**ALL. 9**);
- il parere favorevole sulla variante urbanistica rilasciato dal Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, con nota Regione Sicilia n. 85172 del 7/3/2013 e trasmesso al Settore Urbanistica con nota del 10/7/2014 n. 585898 (**ALL. 10**);
- la nota dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente n. 906335 del 6/11/2014 con cui lo stesso comunica al Settore Urbanistica la

NON assoggettabilità della variante alla procedura di Valutazione Strategica di cui all'art. 13 del D.L.vo 152706 e s.m.i. (ALL. 11);

- lo schema di convenzione ai sensi dell'Art. 19 delle N.T.A. (ALL. 12);
- il parere favorevole da parte dell'Assessore dell'Area della Pianificazione Urbana alla predisposizione della delibera di variante urbanistica espresso il 04/02/2015

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati:

1. - Adottare la Variante Urbanistica per l'area indicata al catasto Terreni fg. 9 part. N. 2843, sita in viale dell'Olimpo, da zona E1 (verde agricolo) a V2 (campi sportivi).
2. - Approvare lo Schema di Convenzione allegato che verrà sottoscritto in seguito all'approvazione della variante da parte dell' L'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.
3. - Onerare la Segreteria Generale alla pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78

Dare atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del bilancio né una maggiore spesa né una minore entrata e pertanto non comporta impegno di spesa

*Il Dirigente dell'Ufficio
Pianificazione Urbana e Territoriale
Il Capo Area
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)*

Il Dirigente responsabile dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto

*Il Dirigente dell'Ufficio
Pianificazione Urbana e Territoriale
Il Capo Area
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)*

Il Dirigente Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

*Il Dirigente dell'Ufficio
Pianificazione Urbana e Territoriale
Il Capo Area
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)*

L'Assessore al ramo, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

*l'Assessore all'Area Della Pianificazione Del Territorio
- Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
(Arch. Giuseppe Gini)*

Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente responsabile di Ragioneria
