



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° 5  
Allegato alla proposta di delibera  
n. 13 del 18/04/2017  
Il Responsabile del Procedimento

Il Funzionario Tecnico  
Arch. *Filippo De Marines*

Palermo, prot. n. 2592 del 16.02.2017

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. **103 – Potenziamento e differenziazione delle attività espletate, mediante la realizzazione di un impianto sportivo composto da piscina ed adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione – Ditta Articoli Sportivi La Rosa S.n.c.**

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. 06/S2.1 del 09/02/2017, 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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
20 FEB 2017
ENTRATA N. 139332

**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. **103 – Potenziamento e differenziazione delle attività espletate, mediante la realizzazione di un impianto sportivo composto da piscina ed adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione – Ditta Articoli Sportivi La Rosa S.n.c.**

**Parere n. 06/S2.1 del 09/02/2017**

**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;

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. 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, e in data 31/01/2017);
- 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:

- Relazione generale;
- Tav. A 1 Dati generali – Planimetria – Sezioni;
- Tav. A 2 Edificio A Pianta Piano cantinato;
- Tav. A 3 Edificio A Pianta Piano terra;
- Tav. A 4 Edificio A Pianta Piano primo;
- Tav. A 5 Edificio A Pianta Copertura;
- Tav. A 6 Edificio A Sezione A-A, Sezione B-B;
- Tav. A 7 Edificio A Prospetto A, Prospetto B;
- Tav. A 8 Edificio A Prospetto C, Prospetto D;
- Tav. A 9 Edificio B Pianta Piano terra e Piano primo;
- Tav. A 10 Edificio B Pianta Copertura e Sezioni;
- Tav. A 11 Edificio B Prospetti.

#### 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 di massima, sotto il profilo igienico- sanitario, dell'ASP di Palermo prot. n. 215 del 26/01/2017;



- Parere favorevole del Comando Provinciale di Palermo dei Vigili del Fuoco prot. n. 31196 del 23/11/2016;
- D.A. n. 284 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 un impianto sportivo composto da piscina e adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione. L'area d'intervento, estesa mq 15.392,00, sita nel territorio del comune di Palermo, in viale Michelangelo, 1350, è identificata in catasto al Foglio 40, particelle 2800, 2806, 2805, 1160, 2759, 2755, 2572, 2571, 2568, 1161, 2808, 1162, 2803, 2809, 2810, 2811, 2812, 1165, e risulta nella piena disponibilità della Ditta proponente, a seguito di diversi atti di compravendita, tutti elencanti nella scheda redatta dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del comune di Palermo.
- La Società non risulta iscritta alla Camera di Commercio di Palermo anche per la gestione di impianti sportivi e delle connesse attività collaterali. Tuttavia, con nota del 12/12/2016, assunta al protocollo dell'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Palermo al n. 1956642 del 12/12/2016, ha precisato che l'attività produttiva di che trattasi sarà gestita in modo unitario. **Pertanto, in sede di rilascio del Provvedimento Unico Amministrativo (del quale il permesso di costruire costituisce un endoprocedimento) la ditta Articoli Sportivi La Rosa S.n.c. dovrà dimostrare di aver acquisito il possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività produttiva richiesta come potenziamento e differenziazione di quella per la vendita di articoli sportivi finora svolta;**
- Nel vigente P.R.G. l'area è individuata come zona "V3 - Spazi pubblici a verde". L'approvazione del progetto comporta la variante urbanistica connessa all'individuazione come area per attrezzatura pubblica d'interesse generale "F3 - Attrezzatura Sportiva";
- I principali parametri urbanistici di progetto risultano essere i seguenti:
 

- Superficie del lotto	mq	15.392,00
- Superficie coperta	mq	3.078,00
- Volume complessivo f.t.	mc	18.672,00
- Rapporto di copertura	%	19,99
- Densità edilizia	mc/mq	1,21 < mc/mq 2,00
- Area destinata a parcheggio	mq	1967,00 > 18.672,00/10
- Area destinata a verde	mq	9.478,00 > 60% (indice di piantumazione art. 19 N.T.A.)
- Il progetto prevede la realizzazione di due distinti edifici. Uno destinato ad attività sportiva e riabilitativa (Edificio A), l'altro destinato a foresteria e sale polifunzionali (Edificio B). L'edificio "A" occupa una superficie di mq. 2.337,47, e si sviluppa su due livelli: piano terra e piano cantinato. Al piano terra saranno ubicate la piscina con vasca a 8 corsie (m. 25 x m.16,80) e n. 3 vasche di cui due per attività di riabilitazione (m.9 x m 4,60 e m. 6,60 x 4,60) e una per acquagym (m. 18,30 x 6,20), inoltre al piano terra oltre ai locali destinati a spogliatoi, vi sarà una ampia sala adibita a servizio di ristorazione. Il piano cantinato (- m. 3) sarà occupato dai locali cucina e dai locali tecnici. Il collegamento tra i due piani avviene tramite due scale ed un ascensore (H max. + m.7,10). L'edificio "B" occupa una superficie di mq. 742,50, e si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo (H max. + m.7,10). Al piano terra sono ubicate due sale polifunzionali, per congressi meeting o piccoli eventi sportivi, oltre i servizi igienici. Il piano superiore è suddiviso in 14 bivani con due posti letto ciascuno, oltre un bivano per soggetti diversamente abili. La capacità ricettiva della struttura è di n. 29 posti letto. Per l'area esterna sono previste varie zone a verde percorse da strade interne di percorrenza veicolare. La

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.

superficie destinata a verde è prevista in mq. 9.478 superiore al 60% richiesto (mq.9.235) così pure l'area destinata a parcheggio, pari a mq. 1967,00, soddisfa il rapporto di 1/10 della nuova volumetria previsto dall'art. 2 della L.122/89;

- Il progetto rispetta i parametri previsti dall'art. 19, punto 4, delle N.T.A. del P.R.G. per le zone F3. Inoltre, per quanto riguarda la foresteria, la dotazione di parcheggi di progetto (1967,00) soddisfa anche il fabbisogno aggiuntivo per abitante derivante dal numero di posti letto previsti ( $29 \times 2,5 = \text{mq } 75,00$ );
- 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 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**

per quanto riguarda l'approvazione da parte del Consiglio comunale della variante urbanistica connessa al progetto per la realizzazione di una piscina ed adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione, proposto dalla ditta Articoli Sportivi La Rosa S.n.c.

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 proposta (piscina ed adiacente foresteria con annessa attività di ristorazione), 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)

