



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - Fax 091/7402605

e.mail :urbanistica@comune.palermo.it - pec: urbanistica@cert.comune.palermo.it

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N° 11 DEL 12/04/2012
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Allegato n. 9

Il Funzionario Tecnico

Arch. Filippo De Marines

Responsabile dell'U.O: arch. Filippo De Marines - tel. 0917401352 - e-mail: f.demarines@comune.palermo.it

Estensore del procedimento:

Oggetto:	PRUSST di Palermo - "Società, lavoro e ambiente per lo sviluppo delle reti urbane" INTERVENTO N. 082: "Residence per anziani a Baida"
-----------------	--

CONFERENZA DI SERVIZIO PER L'APPROVAZIONE DEL PRUSST art. 89 L.R. n. 6/2001 e successive modifiche e integrazioni

DATI GENERALI

CODICE INTERVENTO	082;
COMMITTENTE	Alvich Salvatore n.q. di Amministratore unico della Immobiliare Margherita srl;
PROGETTISTA	Ing. Michele Serradifalco iscritto al n. 2551 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo,
LOCALIZZAZIONE	Area sita in località Baida, ad angolo tra le vie Andrea da Burgio e Madonna di Lourdes, identificata catastalmente al Fg. 47, part.IIe n. 4469, di mq. 390, n. 4471 di mq. 510, n. 4472 di mq. 600, n. 4473 di mq. 600, n. 3168 di mq. 685 e n. 2016 di mq. 15, per un totale di mq. 2.800;
PROPRIETA' DELL'AREA	Dichiarazione dei proprietari alla cessione delle aree alla Immobiliare Margherita.

L'intervento in oggetto e' identificato al n. 082 del programma approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 02/05/2013;

Istanza di partecipazione al Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio presentata dal Sig. Alvich Salvatore n.q. di Amministratore Unico della Immobiliare Margherita s.r.l., con sede in Palermo cortile Genova n. 20, assunta al protocollo di quest'Ufficio al n. 620424 del 20/11/2006, per la "Realizzazione di un fabbricato da destinare ad attività ricettiva, specificatamente residenza turistico alberghiera - residence, in località Baida", successivamente modificata con istanza prot. n. 187919 del 19/03/2007 in "Residence per anziani a Baida".

Polizza Fideiussoria n. 660115989 della "Groupama Assicurazioni Spa", scadenza 28/05/2017, per un importo della garanzia pari a € 20.000,00. Importo dei lavori stimato riportato nello studio di prefattibilità, pari a € 3.010.000,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con decreto Dir. n. 124/DRU del 13/03/2002 e successive rettifiche, l'area interessata ricade per la maggior parte in zona IC5 (centri sociali, e presidi sanitari e medicina di base) e in minima parte in zona V3 (spazi pubblici a verde). L'intervento si pone quindi in variante al vigente PRG in quanto la destinazione compatibile sarebbe la IC9 (Case di riposo - Servizi residenziali di cui alla L.R. n. 22 del 09/05/1986 e pertanto la realizzazione dell'opera comporta l'approvazione del progetto in variante. Il progetto ricade nell'area del Canale di Passo di Rigano, vincolato *ope legis* ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) del D.L.gvo 42/04.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede, su porzione di ben più vasta area individuata dal vigente PRG con simbolo funzionale IC5 e su porzione di area ricadente in zona V3, la realizzazione di una struttura a carattere assistenziale, destinata a casa di riposo per anziani, consistente in un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. e solai laterocementizi, avente superficie coperta pari a mq. 552,30 un'altezza massima di mt. 16,80 e una volumetria insediata pari a mc. 7.528 costituito da quattro elevazioni fuori terra ed una parziale quinta elevazione. La prima elevazione, stante la particolare conformazione del terreno, è parzialmente interrata.

La struttura prevede n. 23 camere/alloggi, distribuite tra il 1° e il 4° piano, che per dimensioni e caratteristiche possono comprendere un numero di posti letto tra i 45 e i 68.

Ad eccezione di una sola camera singola di superficie maggiore a mq. 14,00 tutte le altre camere sono di superficie maggiore di 26,00 mq.

Al piano terra parzialmente interrato, trovano allocazione la hall di ingresso, gli ambienti collettivi (sala mensa, cucina e servizi) e una camera mortuaria.

Al primo piano, oltre alle camere /alloggi, trovano allocazione una cappella con relativa sacrestia, e ambienti collettivi quali sala riunione e spettacoli. Le stanze dei vari piani sono tutte dotate di balcone e la parziale copertura del terzo piano funge da terrazzo panoramico di uso collettivo.

Tutti i piani sono collegati da una scala a tre rampe e da due ascensori, di cui uno montalettighe, disimpegnati da ampi corridoi e comprendono anche i locali e i servizi igienici di uso comune. E' inoltre prevista una scala di sicurezza esterna all'edificio e un locale tecnico totalmente interrato, accessibile dall'esterno destinato ad ospitare un deposito e la riserva idrica ed antincendio ed è posto in corrispondenza di una delle estremità dell'edificio.

L'accesso principale è posto al piano terra sul prospetto principale dell'edificio, a cui si perviene attraverso una stradella, parallela al fronte lungo dell'edificio e che collega i due parcheggi previsti, posti a quote diverse, uno a monte con ingresso dalla via Andrea da Burgio e uno a valle con ingresso dalla via Madonna di Lourdes.

Tali parcheggi, di superficie complessiva pari a mq. 800,00 soddisfano il rapporto di 1/10 della volumetria insediata, codificato dalla L. 122/89.

Le rimanenti aree esterne non interessate da strada e parcheggio, saranno sistemate con terrazzamenti delimitati da muri di contenimento, sistemate a prato, piantumate con essenze mediterranee e arredate per il tempo libero.

Le aree di parcheggio e la stradella di collegamento saranno pavimentate con mattoni autobloccanti drenanti. È altresì prevista la realizzazione di recinzione e l'illuminazione di tutta l'area.

DATI METRICI

- superficie del lotto (rilevata) pari a mq. 2.776,00;
- superficie coperta = mq. 552,30;
- superficie a verde pertinenziale = mq. 580,00;
- area a parcheggio pertinenziale = mq. 800,00 (L. 122/89 = $1/10 * mc. 7.528 = mq. 752$);
- volume da edificare = mc. 7.528,00;
- altezza fuori terra (lato valle) = mt. 16,80;
- altezza fuori terra (lato monte) = mt. 13,10;
- indice di densità fondiaria pari a 2,71 mc/mq (mc. 7.528,00/mq. 2.776,00);
- distacco minimo dai confini = > mt. 5,00;
- rapporto di copertura = 19,9% (mq. 552,30/mq. 2.776,00)
- indice di piantumazione = 20,8%

PARAMETRI ZONA IC9

- rapporto di copertura non superiore al 20%;
- limite massimo di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq;
- indice di piantumazione arborea non inferiore al 60%;

VINCOLI

- Il progetto ricade nell'area del Canale di Passo di Rigano, vincolato ope legis ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) del D.L.gvo 42/04.

PARERI DA ACQUISIRE IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI

- Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L. 64/74;
- Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- Vigili del Fuoco, ai sensi della L. 966/65;
- Ufficiale Sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/34;
- Assessorato Reg. Territorio Ambiente in quanto trattasi di variante.

PARERI ACQUISITI

- Decreto Assessoriale n. 285 del 23/06/2015, dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente-Dipartimento dell'Urbanistica, di esclusione dalla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006.

Il Responsabile della U.O.
(Arch. Filippo De Marines)

