



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e
dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2 /Unità Operativa 2.1

tel. 091.7078573 -
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. 4565 del 14/03/2022

OGGETTO: Comune di Palermo –Art. 7 L.R. n. 65/81 – “Progetto di riqualificazione e trasformazione in complesso scolastico polivalente dell'ex sede compartimentale delle Poste Italiane S.p.a. sita in Palermo via Cirrincione - Conferenza dei Servizi da parte del Sindaco Metropolitan di Palermo n.q. di Commissario per gli interventi di edilizia scolastica
Ditta: Città Metropolitana di Palermo

Trasmissione via pec:

Alla Città Metropolitana di Palermo
Direzione Edilizia e Beni Culturali
Via Maqueda, 100 –
90134 Palermo

Pec:ediliziascolastica@cert.cittametropolitana.pa.it
Pec:beniculturali@cert.cittametropolitana.pa.it

Parere n. 08/S2.1 del 09/03/2022

Con nota prot./DRU al n. 11454 del 7/07/2021, il Sindaco Metropolitan ha indetto una Conferenza dei Servizi, ex art. 14 – ter della L. 241/90 e ss.mm.ii., (L. 241/90 e s.m.i. – D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.- D.L. 22/2020 - L. 30.12.2020, n. 178), per il giorno 12/07/2021, per l'acquisizione di ogni autorizzazione, approvazione e parere comunque denominato, necessario alla realizzazione ed esercizio dell'opera e per l'approvazione del progetto definitivo, in oggetto descritto.

In sede di conferenza l'architetto Nunziata Corradino ha rappresentato che il progetto deve essere autorizzato dal Dipartimento Urbanistica ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 65/1981 così come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 15/91, sentito il comune e previa acquisizione dell'art. 13 della Legge 64/74, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del terreno.

Con nota datata 06/10/2021 prot. n. 61452, assunta al prot. del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica al n. 16008 del 08/10/2021, la Città Metropolitana di Palermo ha trasmesso, unitamente agli elaborati in formato digitale scaricabili dal link indicato nella medesima nota, il parere del Genio Civile di Palermo, richiedendo al contempo l'approvazione del progetto definitivo di che trattasi, in variante al P.R.G. vigente.

Con nota /DRU prot. n. 16780 del 19/10/2021, questo Dipartimento ha richiesto al Comune di Palermo di esprimere il proprio parere sul progetto in argomento mediante apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Con nota prot. n. AREG/142527/2022 del 23/02/2022, assunta al prot./DRU n. 3422 DEL 23/02/2022, il Comune di Palermo ha trasmesso la Delibera n. 5 del 26/01/2022, con la quale il C.C. ha espresso avviso favorevole, ai sensi dell'art. 7 l.r. n. 65/81, in variante al P.R.G. vigente, sul progetto di riqualificazione e trasformazione in complesso scolastico polivalente, dell'ex sede compartimentale delle Poste Italiane S.p.a. sita in Palermo via Cirrincione.

Premesso che:

L'Amministrazione della Città Metropolitana di Palermo, proseguendo nel complesso compito di dotare di idonee sedi le istituzioni scolastiche, ha acquistato l'ex centro compartimentale delle Poste Italiane S.p.a, nel quartiere di Brancaccio a Palermo, al fine di trasformarlo in complesso scolastico polivalente. Al fine di un completo utilizzo dell'articolato complesso edilizio per attività scolastiche, è stato elaborato un progetto preliminare che prevedeva un insieme di opere ed interventi per la rifunionalizzazione degli edifici e la loro completa fruibilità.

Da quanto si evince dalla relazione generale di progetto e dalla Delibera di C.C. n. 5 del 26/01/2022

"...L'intervento progettuale di che trattasi riguarda la realizzazione di un polo scolastico di istruzione secondaria posto in un contesto ambientale da riqualificare; infatti l'area oggi si trova in evidente stato di degrado e di abbandono, inserita in una zona periferica della città di Palermo in prossimità della zona industriale "Brancaccio" (considerata "a rischio") che necessita, pertanto, di particolari attenzioni. L'intervento si propone anche la riqualificazione dell'ambiente circostante, caratterizzato da un tipo di edilizia economica popolare di tipo intensivo di scarso valore architettonico.

Il progetto preliminare, già redatto, prevedeva l'ipotesi di riuso degli edifici, previo adeguamento delle strutture alle nuove norme tecniche sulle costruzioni con specifico riferimento agli aspetti antisismici. Riguardo a tale modalità di intervento con l'entrata in vigore delle nuove NTC 2018 per la destinazione d'uso degli edifici ad uso scolastico è divenuto obbligatorio l'adeguamento sismico alle nuove prescrizioni normative e si è dovuto pertanto obbligatoriamente rivedere lo studio relativo alle strutture.

A seguito del quadro conoscitivo emerso in conseguenza delle previsioni delle nuove NTC 2018, si sono valutate comparativamente in sede di progettazione definitiva strutturale, al fine di redigere un progetto definitivo di adeguamento sismico, le tre seguenti tipologie di intervento: 1) incamiciatura di travi e pilastri; 2) isolatori sismici; 3) demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Dalla comparazione dei costi delle tre tipologie di intervento, in conseguenza delle previsioni delle NTC 2018, è scaturita chiaramente la rilevante convenienza dell'intervento tramite demolizione e ricostruzione, che rispetto a quello di adeguamento antisismico presenta costi inferiori nella misura di oltre il 40%.

Alla luce delle suddette considerazioni è stato stabilito di procedere con la demolizione di tutti gli edifici e la ricostruzione di un nuovo complesso scolastico che mantenesse l'impostazione generale e gli obiettivi (in termini di numero di classi ed alunni), i criteri, i vincoli e degli indirizzi, anche in termini di rigenerazione urbana di quello già previsto dal progetto preliminare in sede di candidatura al Bando ed attuando con tale modalità l'intervento di ristrutturazione edilizia (ex DPR 380). E' stato, pertanto, previsto con i progettisti incaricati di procedere alla progettazione definitiva aggiornando le previsioni del progetto preliminare e prevedendo un complesso scolastico costituito da quattro edifici tra loro identici dal punto di vista strutturale e che tipologicamente ricalcano lo schema planimetrico-distributivo di quelli preesistenti (con volumetria complessiva complessivamente inferiore), più una sala convegni ed altre strutture metalliche di collegamento tra i vari edifici e scale e rampe di collegamento tra i piani viari ed il lotto.

L'area di intervento si sviluppa tra le due vie, quasi parallele, di via Paniel e di via Cirrincione. L'area di intervento è a meno 2,30 mt rispetto a via Paniel e a circa meno 1,50 mt rispetto a via Cirrincione. Questo ha comportato nella progettazione la necessità di creare raccordi tra le due quote, con gradonate e rampe carrabili.

Il progetto di riqualificazione dell'area del presente progetto definitivo prevede la demolizione delle costruzioni esistenti del complesso ex Poste e la sostituzione con altre di nuova realizzazione consistenti in n. 4 corpi di fabbrica, aventi stessa tipologia e dimensioni, un auditorium e una pensilina esterna.

Gli edifici scolastici si sviluppano sulle aree attualmente identificate dalle palazzine esistenti, tranne che per poche variazioni, mentre alcuni corpi bassi saranno demoliti e le loro aree lasciate disponibili per spazi esterni per attività sportive, parcheggi e spazi di connessione.

Il progetto del nuovo edificio scolastico sviluppa nel complesso una superficie di 15.400 mq circa e una cubatura fuori terra di 57.319 mc organizzate su due livelli. L'area di sedime in pianta è di 4.538 mq, e un'altezza complessiva fuori terra degli edifici di 14,10 m.

La nuova scuola secondaria ospita:

attività didattiche

5 0 aule normali da circa 55 mq ciascuna;

attività collettive

area polifunzionale (agorà esterna coperta) per una superficie complessiva di circa 220 mq;
auditorium 400 mq circa con 216 posti a sedere;

bar ed annessi locali cucina e depositi per complessivi 110 mq;

attività complementari

biblioteca polifunzionale, 195 mq circa;

segreteria, presidenza, archivio, sala insegnanti, spogliatoi e servizi igienici per il personale e gli insegnanti, 400 mq;

servizi igienici per studenti e utenza extra scolastica distribuiti per ciascun livello, superficie 840 mq;
sale ginniche ed annessi spogliatoi, servizi igienici, locali attrezzi, di mq. 391; □□ campo di pallavolo scoperto 371 mq;

campo da basket scoperto 765 mq;

area depositi, impianti e locali tecnici, 154 mq.....

Il progetto si sviluppa con la riproposizione modulare di una palazzina tipo, posta in successione parallela, con le due ultime costituenti un blocco unico con all'interno l'agorà e lateralmente il corpo auditorium/spazio polifunzionale.

Questo sviluppo planimetrico individua gli spazi di connessione necessari alle attività di tipo scolastico, oltre a quelle specificatamente didattiche.

La posizione delle palazzine individua due cortili interni, un'Agorà e uno spazio per le attività sportive, con due campi, uno di pallavolo e ed un altro di basket.

I due cortili hanno spazi verdi e sedute per i momenti ricreativi.

L'agorà, con le sue parti coperte della pensilina e quelle scoperte, è uno spazio di incontro, di attività ricreative, di momenti celebrativi o culturali. Essendo in rapporto con i corpi A, B e l'Auditorium, si connette con il locale di ristoro, con gli spazi dell'auditorium utilizzati per attività culturali (teatro, attività artistiche...), con la biblioteca/sala polifunzionale di piano terra e attraverso i collegamenti verticali con gli uffici posti al piano primo della palazzina B.".....

I piani terra delle palazzine C e A sono adibiti a laboratori, n.2 di dimensioni mq 107,00 e n. 2 di mq 88,60.

Il piano terra della palazzina D, invece dei 4 laboratori, ha n. 4 sale ginniche con relativi spogliatoi e annessi servizi igienici e depositi attrezzi.

Complessivamente i laboratori posti ai piani terra sono n. 9.

L'auditorium/spazio polifunzionale è un corpo posto tra le palazzine B e A con uno sviluppo planimetrico di circa 108,00 mq comprensivo di platea e palco, oltre ai servizi e locali accessori.

L'altezza netta interna è di mt 4,15.....

Nella sistemazione degli spazi esterni si prevede anche la piantumazione di essenze arboree che ben si adattano alle nostre condizioni climatiche e l'arredo di zone fruibili dalla popolazione studentesca durante gli spazi temporali di non attività didattica.

Verrà posta in opera un'adeguata illuminazione esterna e rimodulata la recinzione.....

La progettazione è stata svolta mirando a garantire elevati risparmi energetici, anche grazie alla flessibilità impiantistica che risponde alle effettive esigenze di utilizzo degli spazi, cercando, al contempo, di assicurare le migliori condizioni termo-igrometriche di comfort per gli utenti. Si sottolinea come a livello funzionale siano state distinte le zone strettamente connesse alle attività scolastiche (aule, uffici e spazi comuni di interscambio), con utilizzo continuativo durante l'anno scolastico, rispetto alle restanti zone che, seppure di pertinenza delle attività scolastiche, possono avere utilizzo anche per attività extra-curricolari a servizio della comunità e pertanto possono prevedere utilizzo anche al di fuori degli orari istituzionali del plesso (es. auditorium)...."

Per la particolare destinazione che avrà l'immobile, considerato il carattere di pubblica utilità che avrà l'intervento e l'interesse sovracomunale che riveste, il progetto preliminare è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di C.C. n. 407 del 12/08/2016, con lo scopo di partecipare al bando per la predisposizione del "Programma Straordinario di interventi di riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie delle città Metropolitane e dei Comuni capoluogo di Provincia" – D.P.C.M. 25 maggio 2016.

Dall'esame delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, si evidenzia che il complesso edilizio ricade per quasi la totalità in zona F15 (Uffici e sedi direzionali sovracomunali), tranne che per una fascia, in adiacenza alla Via Cirincione, collocata sul retro dei predetti edifici residenziali prospicienti la stessa strada, che è stata individuata come ZTO A2 (tessuti urbani storici), sul presupposto erroneo che la stessa costituisse pertinenza degli edifici residenziali esistenti, collocati sul bordo della strada e in parte identificati come netti storici A2: La delimitazione della Z TO F15 non risulta, quindi, comprensiva di tutta l'area di pertinenza del complesso edilizio. L'area inserita in ZTO

A2 nel vigente strumento urbanistico, pur facendo parte integrante del complesso edilizio (v. mappa catastale Tav. i). nella carta tecnica comunale è stata rappresentata erroneamente come separata da un muro rispetto alla restante parte, come se la stessa costituisse pertinenza degli edifici residenziali esistenti, collocati sul bordo della via Cirincione e in parte identificati come netti storici; il predetto muro di separazione altro non è che il bordo longitudinale di una batteria di rampe di accesso agli edifici delle ex Poste italiane e al parcheggio.

La proposta progettuale prevede altresì una dotazione di parcheggi pertinenziali per un totale di mq 268 e non nella misura minima prevista dal R.E. alla luce di alcune considerazioni:

- La maggior parte dell'utenza (studenti di età inferiore a 18 anni), quindi non in possesso di un mezzo di trasporto privato autonomo che tende a servirsi dei mezzi di trasporto pubblici di cui la zona è ben servita;
- Possibilità di parcheggio sul fronte del complesso scolastico di via Pianell per una lunghezza di 160 ml..

Visti:

- Delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 5 del 26/01/2022, di avviso favorevole, avente per oggetto: "Progetto di riqualificazione e trasformazione in complesso scolastico polivalente dell'ex sede compartimentale delle Poste Italiane S.p.a. sita in Palermo via G. Cirincione" Ditta Città Metropolitana di Palermo. Parere ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 65/81 e ss.mm.ii., in variante allo strumento urbanistico vigente.
- parere favorevole sulla variante urbanistica, nell'ambito del progetto di che trattasi espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, prot. n. 151283 del 04/10/2021;
- gli elaborati di progetto d'interesse trasmessi.

Considerato che:

La proposta progettuale persegue lo scopo di dotare di idonee sedi le istituzioni scolastiche e si propone anche la riqualificazione dell'ambiente circostante, caratterizzato da un tipo di edilizia economica popolare di tipo intensivo di scarso valore architettonico; infatti appare una importante occasione di riqualificazione urbana, potenzialmente in grado di contribuire in maniera incisiva all'innalzamento della qualità della vita nel quartiere sia attraverso l'offerta culturale sia attraverso le ricadute della presenza dell'istituto scolastico polivalente sull'economia.

Il C.C. con Atto deliberativo n. 5 del 26/01/2022 ha reso avviso favorevole al progetto di trattasi, in variante al P.R.G. vigente.

L'area di che trattasi non è soggetta a vincolo paesaggistico.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra premesso, visto e considerato e data l'indispensabilità dell'opera per lo sviluppo le finalità culturali a cui la stessa è votata, si autorizza, il progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, e

si esprime parere positivo

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 65/81, così come modificato dall'art. 6 della L.R. 15/91 e dall'art. 40 della L.R. 40/95, per quanto riguarda gli aspetti strettamente urbanistici, sulla variante urbanistica, relativa al Progetto di riqualificazione e trasformazione in complesso scolastico polivalente dell'ex sede compartimentale delle Poste Italiane S.p.a. sita in Palermo via Cirincione, in linea con l'avviso favorevole espresso dal Consiglio Comunale con la delibera n. 5 del 26/01/2022, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 151283 del 04/10/2021.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(ing. Salvatore Cirone)

IL DIRIGENTE DELLA U.O.
(arch. Nunziata Corradino)

IL DIRIGENTE GENERALE
(arch. Calogero Beringheli)